

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LA

CONSIGNATION DU PRIX PAR L'ACQUÉREUR

D'UN IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 11 Décembre 1909, à 1 heure 1/2

PAR

Edmond RENON

Président : M. TISSIER, professeur.
Suffragants } *MM. CAUWÈS, professeur.*
 } *MEYNIAL, professeur.*

PARIS

IMPRIMERIE HENRI JOUVE

15, Rue Racine, 15

—
1909

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LE DOCTEUR

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LA

CONSIGNATION DU PRIX PAR L'ACQUÉREUR

D'UN IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 11 Décembre 1909, à 1 heure 1/2

PAR

Edmond RENON



Président : M. TISSIER, professeur.

Suffragants } *MM. CAUWÈS, professeur.*
MEYNIAL, professeur.

PARIS

IMPRIMERIE HENRI JOUVE

15, Rue Racine, 15

—
1909

A MA MÈRE

A MON FRÈRE

Renou

I

De la consignation du prix par l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué

INTRODUCTION

DE L'UTILITÉ DE LA CONSIGNATION

Lorsque l'on achète un immeuble soit à l'amiable soit par voie d'adjudication en cas de vente aux enchères publiques, il n'y a en général, si l'immeuble est libre de toute hypothèque, aucune difficulté pour l'acquéreur quand il veut se libérer de son prix ; une simple quittance amiable dressée par un notaire entre l'acquéreur et le vendeur suffit. Si le vendeur pour une cause quelconque refuse de concourir à une quittance amiable, ce qui du reste est très

rare (1), l'acquéreur ou adjudicataire a un moyen de libération tout indiqué dans la loi : c'est de faire au vendeur des offres réelles, de consigner, conformément aux dispositions de l'article 1257 du Code civil et de faire prononcer par un jugement la validité de sa consignation.

Dans notre étude nous ne nous occuperons pas de cette forme de la consignation du prix qui est de peu d'intérêt pratique. Nous n'envisagerons que la consignation du prix en cas d'existence d'inscriptions hypothécaires qui présente dans la pratique un intérêt de tout premier ordre.

En effet, lorsque la transcription de l'acte de vente ou du jugement d'adjudication a révélé à l'acquéreur ou adjudicataire l'existence d'inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble à lui vendu du chef du vendeur ou des anciens propriétaires, la question de libération se complique aussitôt.

1. On le voit cependant parfois dans la pratique ; nous avons vu en effet le cas suivant : un immeuble indivis entre de nombreuses personnes à la suite d'une succession fut licité et adjugé moyennant un prix minime, ne permettant à chacun des indivisaires de ne recevoir en partage qu'une somme extrêmement faible ; on ne put jamais décider tous les héritiers à se rendre chez un notaire pour recevoir cette somme et donner quittance à l'adjudicataire qui fut contraint de leur faire des offres réelles et de faire valider sa consignation par un jugement qui ordonna la radiation de l'inscription d'office.

Dans bien des cas on peut arriver sans doute à une quittance amiable avec le concours du vendeur et des créanciers inscrits.

Mais les créances hypothécaires peuvent être nombreuses et importantes, le prix peut être insuffisant pour désintéresser tout le monde et alors une quittance amiable devient presque impossible, les créanciers hypothécaires qui ne viennent pas en ordre utile ou qui n'y viennent que pour une fraction de leur créance ne sont pas très disposés en général à donner de bon gré leur concours à une quittance amiable dans laquelle ils donnent mainlevée de leur hypothèque en perdant intégralement ou en partie les sommes qui leur sont dues, on peut trouver d'ailleurs parmi les créanciers qui n'auront rien à toucher ou perdront en partie leur créance des mineurs ou des interdits et l'on sait que leurs représentants légaux ne peuvent donner mainlevée amiablement de leurs hypothèques qu'à la seule condition que leurs créances soient intégralement payées.

Dans bien d'autres cas une quittance amiable sera impossible : lorsque la situation hypothécaire est très complexe, le vendeur ou le saisi se désintéressant souvent du sort du prix de ses immeubles, n'ayant rien à en toucher, son concours étant indispensable pour une quittance amiable, il rend ainsi l'ouverture d'un ordre inévitable

Signalons encore le cas de vente sur saisie immo-

bilière : les conservateurs d'hypothèque refusent, de radier l'inscription d'office lorsque l'adjudicataire sur expropriation forcée se libère par une quittance amiable. D'après eux la procédure d'ordre est indispensable dans ce cas. Pour soutenir leur théorie ils se basent sur la survie du droit de préférence au droit de suite, au profit de l'hypothèque légale des incapables dispensés d'inscription. On sait que l'adjudication sur expropriation forcée vaut purge, c'est-à-dire que le droit des créanciers dont l'hypothèque est inscrite est transporté de l'immeuble sur le prix. Quant aux hypothèques légales non inscrites, l'immeuble s'en trouve affranchi par la transcription du jugement d'adjudication, toutefois la loi du 21 mai 1858, qui a ajouté un alinéa à l'article 717 du Code de procédure civile, décide que les créanciers à hypothèque légale qui n'ont pas fait inscrire leur hypothèque avant la transcription du jugement d'adjudication conservent néanmoins un droit de préférence sur le prix à condition de produire à l'ordre dans le délai de quarante jours des sommations de produire, ou de faire valoir leurs droits avant la clôture en cas d'ordre amiable. De son côté le paragraphe 5 de l'article 772 du Code de procédure dit que les créanciers à hypothèques légales qui n'ont pas fait inscrire leurs hypothèques dans le délai fixé par l'article 2195 du Code civil ne peuvent exercer un droit de préférence sur le prix

qu'autant qu'un ordre est ouvert dans les trois mois qui suivent l'expiration de ce délai (deux mois à compter de l'exposition du contrat de vente) et sous les conditions déterminées par la dernière disposition de l'article 717. S'appuyant sur le texte, les conservateurs soutiennent qu'après une vente sur saisie immobilière un ordre est indispensable, car se contenter d'une quittance amiable serait contraire aux droits des créanciers à hypothèque légale et dans ce cas ils ne radient l'inscription d'office qu'en tant qu'elle aurait pu profiter aux créanciers inscrits ayant donné mainlevée de leurs inscriptions, son effet étant réservé au profit des créanciers à hypothèques légales non inscrites. En effet, disent les conservateurs l'inscription d'office garantissant le paiement du prix sur lequel peut s'exercer le droit de préférence des créanciers hypothécaires soit inscrits, soit à hypothèques légales non inscrites ne doit être rayée définitivement qu'après justification faite de l'ouverture de l'ordre lors duquel ces derniers créanciers ont pu faire valoir le droit à eux réservé par les articles 717 et 772 (1).

1. Un jugement de la 2^e Chambre du tribunal civil de la Seine du 8 février 1909 a donné raison aux conservateurs. Ce jugement est relaté dans Sirey, 1909. II. 169, et suivi d'une note très complète sur la question. Les conservateurs avaient soutenu la même théorie en matière d'adjudi-

Dans ce cas là force est donc de recourir à la procédure d'ordre qui réglera le droit des créanciers sur le prix.

Mais la procédure d'ordre est longue et compliquée. Il peut surgir dans un ordre judiciaire des contestations complexes qui attendront longtemps leur tour d'être jugées en première instance, qui peuvent ensuite être portées devant la Cour d'appel et pendant ce temps les intérêts du prix continueront à courir à la charge de l'acquéreur ou adjudicataire conformément à l'article 1652 du Code civil au taux légal de 4 o/o quand un autre taux n'a pas été stipulé. C'est ainsi que la clause portant que l'adjudicataire paiera les intérêts de son prix au taux de 5 o/o du jour de l'entrée en jouissance est de style dans les cahiers des charges dressés par les avoués près le tribunal civil de la Seine (1).

cation sur conversion de saisie. Un arrêt de la Cour de Paris du 31 janvier 1907 relaté également dans Sirey, 1909. II. 169, leur a donné tort.

1. Extrait de la formule du cahier des charges de la Chambre des avoués de Paris : « Art. III. — L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance. Les intérêts du prix courront à raison de 5 o/o par année sans aucune retenue à compter de la même époque jusqu'au paiement intégral dudit prix. »

Ajoutons que l'adjudicataire ne doit payer les intérêts de son prix que si la chose est fungifère (art. 1652 C. civ.) à moins de

Tous ces retards peuvent être très préjudiciables à l'acquéreur ou adjudicataire qui a ses fonds disponibles et qui perd ainsi une somme importante en intérêts. L'acquéreur ou adjudicataire peut être un spéculateur qui veut revendre son immeuble avec gain dans le plus bref délai possible. Et il est toujours difficile de revendre un immeuble lorsqu'il est encore grevé — peut-être au delà de sa valeur — par des inscriptions hypothécaires du chef du précédent propriétaire.

L'adjudicataire est-il donc désarmé en face de cette situation ?

Non, la loi vient à son secours en l'autorisant, pour s'exonérer du paiement des intérêts, à consigner son prix à la Caisse des dépôts et consignations, à faire prononcer ensuite par le juge commissaire à l'ordre la validité de sa consignation et ordonner même avant la clôture de l'ordre la radiation des

stipulation contraire (on peut encore les faire courir par une simple sommation).

Remarquons en outre que les parties ne sont pas liées par la loi du 3 septembre 1807 fixant à 5 o/o le maximum de l'intérêt conventionnel : cette disposition vise simplement le prêt d'argent mais ne s'applique pas à la vente et il est permis de stipuler un intérêt plus élevé (Dijon, 12 décembre 1894. D. 97.2.203. — Paris, 20 janvier 1892. D. 93.2.305. — Cass., 13 mars 1899. D. 1900.1.5). Il pourra donc arriver que l'adjudicataire soit tenu de payer les intérêts à un taux relativement élevé.

hypothèques grevant l'immeuble du chef du vendeur ou des précédents propriétaires.

C'est ce que dit l'article 2186 du Code civil :

A défaut par les créanciers d'avoir requis la mise aux enchères dans le délai et les formes prescrits, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat, ou déclarée par le nouveau propriétaire, lequel est en conséquence libéré de tout privilège et hypothèque en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir *ou en le consignat*.

C'est ce que répète avec beaucoup plus de force et de précision l'article 777 du Code de procédure civile :

L'adjudicataire sur expropriation forcée, qui veut faire prononcer la radiation des inscriptions avant la clôture de l'ordre doit consigner son prix et les intérêts échus, sans offres réelles préalables.

Si l'ordre n'est pas ouvert, il doit en requérir l'ouverture après l'expiration du délai fixé par l'article 750. Il dépose à l'appui de sa réquisition le récipissé de la Caisse des dépôts et consignations et déclare qu'il entend faire prononcer la validité de la consignation et la radiation des inscriptions,

Dans les huit jours qui suivent l'expiration du délai pour produire, fixé par l'article 754, il fait sommation par acte d'avoué à avoué et par exploit à la partie saisie si elle n'a pas d'avoué constitué, de prendre communication de sa

déclaration et de la contester dans les quinze jours s'il y a lieu. A défaut de contestation dans ce délai, le juge, par ordonnance sur le procès-verbal, déclare la consignation valable et prononce la radiation de toutes les inscriptions existantes avec maintien de leur effet sur le prix. En cas de contestation il est statué par le tribunal sans retard des opérations de l'ordre.

Si l'ordre est ouvert, l'adjudicataire après la consignation fait sa déclaration sur le procès-verbal par un dire signé de son avoué en y joignant le récipissé de la Caisse des consignations. Il est procédé comme il est dit ci-dessus après l'échéance du délai des productions.

En cas d'aliénation autre que celle sur expropriation forcée, l'acquéreur qui après avoir rempli les formalités de la purge veut obtenir la libération définitive de tous privilèges et hypothèques par la voie de la consignation, opère cette consignation sans offres réelles préalables. A cet effet il somme le vendeur de lui rapporter dans la quinzaine mainlevée des inscriptions existantes et lui fait connaître le montant des sommes en capital et intérêts qu'il se propose de consigner. Ce délai expiré, la consignation est réalisée, et, dans les trois jours suivants, l'acquéreur ou adjudicataire requiert l'ouverture de l'ordre, en déposant le récépissé de la Caisse des consignations. Il est procédé sur sa réquisition conformément aux dispositions ci-dessus.

Notre thèse aura pour objet l'étude de la consignation du prix telle qu'elle est établie par les articles du Code civil et du Code de procédure civile que nous venons de citer.

Première Partie

ÉTUDE HISTORIQUE DE LA CONSIGNATION

SECTION PREMIÈRE

LA CONSIGNATION AVANT LA RÉVOLUTION

Avant d'aborder l'étude de la consignation du prix telle qu'elle fonctionne actuellement nous allons faire une rapide étude de la consignation au point de vue historique.

Les Grecs et les Romains, par suite de la différence des formes de leurs ventes de celles qui existent aujourd'hui et surtout en raison de leur système hypothécaire encore rudimentaire, ne connaissaient pas la consignation des prix d'immeubles. On sait en effet que le *bonorum emptor* était moins un successeur aux biens qu'un successeur à la personne du débiteur. Les biens de ce dernier étaient adjugés à celui qui offrait à ses créanciers le plus fort dividende. Par l'effet de l'adjudication le *bonorum emptor*

avait droit à tout l'actif corporel et incorporel du saisi, et les créanciers de ce dernier pouvaient poursuivre le *bonorum emptor* jusqu'à concurrence du dividende convenu (*portio*) par les mêmes actions qu'ils auraient exercées contre le saisi. La consignation du prix ne pouvait donc exister : le cahier des charges préliminaire à la vente (*lex venditionis*) faisait connaître notamment les conditions de paiement, les créances privilégiées à payer entièrement et l'indication des créances non privilégiées (1). Dans ces conditions, l'ordre étant dressé avant la vente, aucune discussion n'était possible et le *bonorum emptor* n'avait qu'à payer à chacun des créanciers les sommes qu'il avait promises.

Si les anciens ne connaissaient pas la consignation du prix, ils avaient néanmoins reconnu que lorsqu'on veut consigner une chose dans une circonstance quelconque, il faut, pour éviter tout abus, que le dépôt soit effectué dans un lieu public ou entre les mains d'officiers publics qui inspirent confiance. C'est ainsi que les Grecs avaient désigné le Prytanée comme lieu public pour le dépôt des deniers consignés qui recevaient ainsi le nom de prytanéens *πρυτανεῖα*. De leur côté, les Romains avaient fait choix de temples consacrés à des divinités.

Dans notre ancien droit, au contraire, tous les

1. Girard. *Manuel élémentaire de Droit romain*, p. 1034.

règlements contraignaient l'adjudicataire d'un immeuble vendu judiciairement ou d'un bien tenant nature d'immeuble à consigner son prix (1). C'est ainsi que notamment l'édit de 1689 exigeait la consignation dans la huitaine de l'adjudication. L'article 2 de la déclaration de 1669 ordonne la consignation non seulement du prix des immeubles saisis réellement mais encore du prix des adjudications faites par arrêts, sentences ou jugements d'homologation des contrats; et l'arrêt du règlement du 16 juin 1760 dont l'exécution est ordonnée par l'édit de 1775 comprend sans exception ni réserve tous les cas d'adjudications faites en justice par ces mots « adjudgé en justice *par décret forcé ou autrement* ».

Cette disposition de notre ancien droit était fondée sur ce principe que toutes les fois que la justice adjuge un immeuble, c'est à la justice que le prix doit en être remis parce que c'est elle qui en doit disposer. C'est par conséquent au depositaire de la justice à l'avoir entre ses mains.

La consignation du prix dans notre ancien droit était tellement indispensable en matière d'adjudication judiciaire que dans les adjudications précédées d'enchères, la consignation du prix était l'une des premières charges imposées à l'adjudicataire : c'est ainsi que l'article 30 de l'édit de 1689 interdit au

1. Merlin. *Répertoire*. V^o Consignation.

greffier de remettre à l'adjudicataire la grosse de son jugement d'adjudication tant que celui-ci ne lui a pas remis la quittance de consignation. Le même article lui enjoint de garder cette quittance et de l'annexer à la minute du jugement d'adjudication.

La consignation du prix était dans notre ancien droit également possible en matière de vente amiable. Les hypothèques étaient occultes et devaient, après une vente, se faire connaître, conformément à l'édit de Colbert, de mars 1673, en faisant opposition au greffe du bailliage. S'il survenait plusieurs oppositions, l'acquéreur faisait offres de son prix ; sur le refus de les accepter, il les faisait réaliser à l'audience et consignait ensuite son prix.

Dans l'ancien droit les dépôts s'étaient d'abord effectués dans les églises et les monastères. Plus tard on put choisir comme séquestres des notaires, des greffiers ou de notables commerçants ou bourgeois.

De nombreux abus devaient résulter de cet état de choses par suite du peu d'honnêteté de certains dépositaires. En outre le Trésor royal était obéré et le roi pour se procurer des ressources devait chercher à créer le plus de ressources possibles en créant des charges vénales et héréditaires. C'est ainsi que par un édit du 15 juin 1578 Henri III créa des « receveurs de consignations » chargés de recevoir

les consignations. Ils percevaient comme honoraires 1 sol par livre.

Nombre de ces receveurs tombèrent en déconfiture ou commirent des malversations au grand détriment des parties qui avaient consigné. Aussi la loi du 12 septembre 1791 modifiée par celle du 19 octobre 1791 abolit les offices des commissaires aux saisies réelles et des receveurs de consignations et la loi du 23 septembre 1793 ordonna que tous les dépôts quels qu'ils soient seraient opérés dans les caisses de la Trésorerie nationale à Paris ou dans les caisses des districts dans les départements.

Ce n'était pas apporter une grande amélioration au système de l'ancien régime, car on créait un état de choses dangereux en mettant les fonds des consignations sous la main du Trésor et en confondant les deniers consignés avec la dette de l'Etat : c'est ainsi que lors de la consolidation du tiers de la dette publique (loi du 24 frimaire an VI) et du remboursement en bons des deux tiers (arrêté du 5 nivôse an VII) les dépôts furent englobés dans ces mesures.

Pour obvier à ces inconvénients, la loi du 28 nivôse an XIII place le service des consignations dans les attributions de la Caisse d'amortissement créée par la loi du 6 frimaire an VIII. Mais cette dernière loi n'avait pris aucune disposition pour garantir l'inviolabilité des dépôts : aussi le gouvernement, ruiné par les guerres de la Révolution et de l'Empire, en arri-

va-t-il à puiser dans cette caisse qu'on dut liquider en 1816 avec un important déficit (1).

Aussi dans le but de prévenir tous ces abus on créa le 28 avril 1816 la Caisse des dépôts et consignations telle qu'elle fonctionne aujourd'hui. Depuis sa création la Caisse a toujours fonctionné avec une régularité parfaite : elle présente toutes les garanties possibles en raison de son mode particulier de fonctionnement et des prérogatives spéciales dont elle est dotée. La Caisse est en effet un établissement public, mais elle n'est pas le Trésor. Elle est soumise au droit commun et elle est placée sous la juridiction des tribunaux ordinaires.

SECTION II

LA LOI DU 21 MAI 1858

Avec la Révolution disparut le principe de la consignation obligatoire, et quant au principe de la consignation du prix elle-même on ne rencontrait dans nos codes que le texte bien succinct de l'article 2186 du Code civil, le Code de procédure étant muet sur la question.

Comme cet article est inséré dans le chapi-

1. *Moniteur Universel*, 1^{er} semestre 1816, p. 325.

tre VIII du titre XVIII, livre III, du Code civil relatif « au mode de purger les propriétés des privilèges et hypothèques », certains auteurs avaient cru que le bénéfice de la consignation du prix était réservé aux seuls acquéreurs à la suite de ventes ne purgeant pas les hypothèques, et partant de cette idée ils avaient contesté le principe de la consignation en ce qui concerne les ventes sur expropriation forcée.

Mais de bonne heure la jurisprudence s'était prononcée dans le sens qui a été définitivement consacré par le nouvel article 777 du Code de procédure civile, c'est-à-dire avait admis que tout adjudicataire pourrait consigner, quelle que soit la nature de la vente ayant abouti à l'adjudication (1). Mais les auteurs du Code Napoléon qui avaient posé dans l'article 2186 le principe de la consignation n'avaient pas songé à déterminer les formes qui devaient l'accompagner ou la suivre. Devait-on suivre les règles indiquées par les articles 1257 et suivants du Code civil relatif aux offres réelles et à la consignation ? La jurisprudence décida avec raison que les règles indiquées par ces articles ne pouvaient s'appliquer à la consignation d'un prix d'immeuble hypothéqué.

1. Un grand nombre d'arrêts, notamment Req., 24 juillet 1857. — Aff. Ogier contre Dumon. *Journ. des Avoués*, t. LXII, p. 608, art. 2837. — Conf. Persil. *Quest. hyp.*, t. II, p. 388. — Persil fils. *Commentaire de la loi du 2 juin 1841*. — Chauveau et Carré. *Quest.* 2549-4° et 2612.

En effet ces articles statuent pour un cas tout à fait différent et plusieurs des formalités qu'ils prescrivent étaient inapplicables à la consignation d'un prix d'adjudication. C'est ainsi que la consignation de l'article 1257 du Code civil doit être précédée d'offres réelles. Mais en matière d'adjudication ces offres réelles étaient impossibles. A qui les aurait-on faites ? Serait-ce au vendeur ? Mais les offres supposent une acceptation possible de la part de celui à qui elles sont faites et ce n'est pas le vendeur qui a qualité pour recevoir le prix ; ce sont les créanciers hypothécaires seuls qui doivent toucher le prix selon leur rang. Est-ce donc à ces derniers qu'on aurait fait les offres réelles ? Mais l'adjudicataire ne connaît pas encore leur rang, ni les sommes exactes qui leur sont dues puisque le règlement de l'ordre n'est pas fait (1) ?

C'est en ce sens que s'était fixée la jurisprudence qui décida que la consignation que voulait faire de son prix le tiers acquéreur qui avait purgé n'était pas soumise aux formalités des articles 1257 et suivants du Code civil (2).

1. Sic Toullier, t. VII, n° 215. — Troplong, t. IV, n° 958 *quat.* — Carré et Chauveau. *Quest.*, 2328 et 2619. — Bioche. *Dict. de proc.* V° Purgé, n° 158.

2. Riom, 19 janvier 1820, aff. Sartigues. — Toulouse, 22 novembre 1820. — Paris, 5 janvier 1824. — Bordeaux, 28 mars 1833. — Amiens, 20 février 1840. — Orléans, 13 août 1840. — Riom, 4 mai 1852, aff. Farjas, D. P. 55. 2. 269.

Mais alors quelle était la procédure à employer ? Les avis différaient aussi bien dans la doctrine que dans la jurisprudence.

Les uns croyaient qu'il n'était pas utile d'appeler à la consignation soit le vendeur, soit les créanciers inscrits, puisqu'ils ne pouvaient empêcher cette consignation d'avoir lieu (1).

D'autres estimaient qu'il fallait néanmoins avertir le vendeur et les créanciers inscrits de la consignation et pour cela proposaient de leur signifier le procès-verbal de dépôt (2).

En raison de ces divergences d'opinions il devenait urgent de préciser dans une loi les règles de la consignation du prix.

Un projet de loi fut déposé par le gouvernement en 1857 et aboutit à la loi du 21 mai 1858 qui a modifié un certain nombre d'articles du Code de procédure civile, du titre de l'ordre. Cette loi a réglé la procédure de la consignation telle qu'elle existe actuellement.

Le projet du gouvernement faisait de la consignation une *obligation* pour l'acquéreur ou adjudicataire. L'article 776 de ce projet était ainsi conçu :

1. *Sic* Grenier, t. II, n° 165 et suivants. — Troplong, t. IV, n° 958. — *Contra* Tarrible, *Rép.*, v. transcrip., § 7 n° 7.

2. *Sic* Troplong, *loc. cit.* — Orléans, 22 août 1834 et 13 août 1840. — *Contra* Req., 24 juin 1857. Aff. Synd-Ogier, D. P. 58.1.420.

Quel que soit le mode d'aliénation l'acquéreur ou l'adjudicataire est *tenu* de déposer son prix à la Caisse des consignations dans les soixante jours de l'ouverture de l'ordre, sauf les conventions qui interviennent entre les intéressés après la vente ou l'adjudication.

A défaut de consignation dans ce délai, ajoutait l'article :

La revente sur folle enchère peut être poursuivie par tout créancier, le vendeur ou le saisi sur le vu d'un certificat constatant le défaut de consignation.

L'exposé des motifs entendait justifier cette disposition en disant :

Au nombre des mesures depuis longtemps demandées pour la prompte expédition des ordres et le recouvrement plus facile des capitaux par les créanciers on a réclaté avec insistance le dépôt du prix par l'acquéreur dans un délai plus ou moins rapproché de l'ouverture de l'ordre et tout au moins avant sa clôture. Les avantages de cette précaution sont aperçus au premier examen. L'acquéreur ne pourra jamais être qu'un acheteur sérieux, et solvable, on ne courra plus le risque de n'avoir pour débiteur du prix qu'un spéculateur qui a espéré réaliser un bénéfice sur son acquisition pendant le long intervalle de temps que lui promet le règlement d'un ordre à suivre. L'adjudicataire ou acquéreur qui

n'a pas son argent disponible, n'interviendra plus dans la procédure, avec la seule intention d'entraver son cours, sans s'inquiéter des pertes qu'il occasionne aux créanciers.

La loi dit que les bordereaux seront exécutoires contre l'acquéreur : la vente n'a été faite que pour payer les créanciers et souvent ces créanciers ne sont pas plus avancés après qu'auparavant ; ils ont attendu longtemps ; les intérêts se sont ajoutés au prix et en ont rendu le paiement plus difficile par l'acquéreur. On a même remarqué que chez les habitants de la campagne, la manie de posséder des terres les pousse à acheter, sans avoir l'argent nécessaire pour payer ; que le rendement de la terre n'étant jamais au niveau de l'intérêt du prix amenait presque toujours la nécessité de nouvelles poursuites, d'une seconde vente et de nouveaux frais.

Enfin la vente sur folle enchère a souvent lieu pour obtenir l'exécution des bordereaux. Si ces faits sont vrais, il faut dire que le but de l'aliénation, soit sur expropriation forcée, soit volontairement faite pour payer les créanciers, peut être souvent manqué et que la mesure du dépôt est une précaution efficace.

Mais cette mesure de la consignation forcée a soulevé de la part des hommes vivant dans la pratique des affaires, notamment des avoués de Paris et des délégués des notaires des départements, d'unanimes réclamations qui ont été résumées de la

façon suivante par le rapporteur de la loi au Corps législatif, M. Riché :

Cette consignation accélérera-t-elle la réalisation du gage ? Mais que le prix soit déposé ou qu'il reste aux mains de l'acquéreur, le créancier ne pourra jamais le percevoir qu'après la clôture de l'ordre !

Contraint de consigner, l'acquéreur, dit-on, n'aura plus d'intérêt à intervenir dans la procédure d'ordre avec la seule intention d'entraver son cours. Mais comme il ne pourrait l'entraver que par des contestations, dont le cercle est borné quand elles viennent des acquéreurs, l'innovation qui met les frais à la charge des contestants téméraires amoindrit cet inconvénient, et la consignation forcée, dont le moment est subordonné à celui de l'ouverture de l'ordre, fera naître un autre danger en donnant à l'acquéreur intérêt à retarder cette ouverture (1).

« Aussi la consignation ne garantit pas contre les incidents qui peuvent ralentir le mouvement de l'ordre, et pendant ces retards, la consignation inflige une perte aux créanciers puisque la Caisse ne paie pas d'intérêt pendant les deux premiers mois et ne paie ensuite que 3 o/o (2). D'ailleurs est-il

1. Ce motif est un peu illusoire, puisque l'article 750 du Code de procédure civile donne à d'autres personnes qu'à l'adjudicataire la faculté d'ouvrir l'ordre. En matière de saisie immobilière la priorité appartient même au saisissant aux termes du même article.

2. La Caisse des dépôts et consignations, en matière de

exact de dire que le créancier qui a provoqué la saisie, parce qu'il n'était pas payé, veut toujours le paiement immédiatement après la vente ? Ce qu'il veut c'est la sûreté du capital et le service exact des intérêts. Souvent il n'a provoqué la vente que parce qu'il ne recevait pas les intérêts : lorsque l'acquéreur lui présente toute sécurité à cet égard, fréquemment le créancier laisse le prix entre les mains de ce nouveau débiteur et est satisfait de trouver un placement dans la créance privilégiée du bordereau. Le principal intérêt du créancier hypothécaire c'est d'être payé : tout ce qui peut altérer la valeur vénale de l'immeuble viendra tromper les calculs de bien des créanciers actuels et tarir la source de bien des prêts futurs ! or il est évident que l'obligation de consigner le prix total quelques mois après la vente réduira la valeur vénale de l'immeuble en resserrant le cercle des amateurs. Enfin la suppression de l'obligation de consigner n'empêche ni de stipuler cette clause dans le cahier des charges si on le croit utile en certains cas, ni l'acquéreur de consigner s'il le juge à propos.

Ces raisons parurent décisives à la commission qui, dans ces conditions, proposa à l'unanimité la suppression de l'article 576 du projet du gouvernement et fit adopter par le Corps législatif l'article 577 du Code de procédure civile tel qu'il existe actuelle-

consignation de prix d'immeubles, ne sert même aujourd'hui qu'un intérêt de 2 o/o.

ment, aux termes duquel la consignation est facultative pour l'acquéreur.

Les raisons invoquées par M. Riché pour faire repousser le principe de la consignation forcée sont encore aussi fortes à l'heure actuelle. Il est bien certain que si une disposition législative imposait aux adjudicataires la consignation forcée de leur prix, la valeur vénale des immeubles serait fortement diminuée, car le cercle des amateurs se restreindrait aussitôt.

En effet bien peu nombreux sont les adjudicataires d'immeubles qui possèdent entièrement disponibles les fonds nécessaires pour payer dans un délai assez bref leurs prix d'adjudication. La grande majorité des adjudicataires ne possèdent bien souvent qu'une importante fraction du prix de l'immeuble qu'ils achètent, la moitié par exemple, et empruntent les sommes qui leur manquent (notamment au Crédit foncier de France). La différence entre le revenu de leur immeuble et le taux de l'intérêt qu'ils servent à leur prêteur constitue pour eux un gain parfois assez appréciable qui leur permet d'amortir peu à peu leur passif. Or pour réaliser ces emprunts, notamment avec le Crédit foncier de France qui est toujours assez lent par suite des formalités qu'il est tenu de remplir, il faut toujours un temps relativement long. Le cours de l'ordre donne toute latitude à cet effet.

Or, si on impose la consignation forcée, ces

emprunts ne pourront être effectués dans le court laps de temps qui s'écoulera entre l'adjudication et le moment où il faudra consigner, et on écarterait ainsi des adjudications les amateurs si nombreux et souvent très sérieux dont nous venons de parler.

De même on écarterait aussi les spéculateurs, ceux-là mêmes que le projet du gouvernement entendait viser. Mais la spéculation n'est-elle pas utile sous un certain rapport ? La spéculation n'est-elle pas l'âme du commerce et de toutes les affaires auxquelles elle donne une vive impulsion ? Au cours de l'ordre le spéculateur peut revendre son immeuble avec gain, ou emprunter pour payer les bordereaux de collocation après la clôture de l'ordre.

Pour toutes ces raisons nous estimons que le législateur a agi sagement en 1858 en n'imposant pas à l'adjudicataire la consignation forcée de son prix. L'intérêt du vendeur et de ses créanciers est d'attirer le plus grand nombre possible d'amateurs. Aux vendeurs inquiets de l'insolvabilité possible de l'adjudicataire il sera toujours loisible d'insérer dans le cahier des charges une clause imposant à l'adjudicataire la consignation forcée (1).

1. La chambre des avoués de Paris dans sa formule de cahier des charges n'impose pas la consignation forcée du prix d'adjudication mais contraint l'adjudicataire d'en consigner tous les six mois les intérêts à toute réquisition des vendeurs ou de l'un des créanciers inscrits. Cette disposition très prudente concilie les intérêts de tout le monde et suffit à écarter les adjudicataires peu sérieux.

Deuxième Partie

ETUDE DE LA CONSIGNATION DU PRIX EN GÉNÉRAL, ET DES QUESTIONS QUI S'Y RATTACHENT

SECTION PREMIÈRE

DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES OU DES CONDITIONS DE LA VENTE PROHIBITIVES DE CONSIGNATION

Nous venons de voir que la consignation du prix offre un avantage appréciable pour le vendeur ou ses créanciers, en ce sens qu'ils n'ont plus à redouter l'insolvabilité de l'acquéreur ou adjudicataire et que la propriété est transmise d'une façon définitive, la folle enchère étant devenue impossible.

Mais à côté de cet avantage la consignation du prix présente un gros inconvénient pour eux, qui est une perte considérable d'intérêts. Nous avons vu en effet que si l'adjudicataire ou l'acquéreur conserve son prix entre ses mains, il doit en payer les intérêts au taux stipulé dans le cahier des charges

ou les conditions de la vente, c'est-à-dire en pratique au taux de 4 ou 5 o/o. Si le cahier des charges ou les conditions de la vente sont muets sur le paiement et le taux de l'intérêt, il peut néanmoins être contraint à le servir au taux légal de 4 o/o dans les termes et les conditions de l'article 1652 du Code civil.

L'adjudicataire ou acquéreur e consigne-t-il au contraire son prix d'adjudication ? Tout d'abord la Caisse des dépôts et consignations conservera les fonds pendant soixante jours sans servir aucun intérêt, et elle ne les paiera à partir du soixante et unième jour du dépôt qu'au taux très minime de 2 o/o.

Il y a là une perte très sensible pour le vendeur et les créanciers, surtout si l'ordre s'éternise.

Aussi le vendeur ou ses créanciers sont-ils souvent tentés d'insérer dans le cahier des charges ou dans les conditions de la vente une clause portant interdiction formelle pour l'acquéreur ou adjudicataire de consigner son prix. Ils se trouvent pris entre deux maux ayant des remèdes contraires : d'une part l'insolvabilité de l'acquéreur ou adjudicataire ayant comme conséquence la revente de l'immeuble sur folle enchère, mal qu'ils peuvent éviter en imposant à l'acquéreur ou adjudicataire le consignation forcée de son prix, ce qui éloignera les insolubles (1), d'autre part une perte d'intérêts peut être

1. Nous ne parlerons pas de la clause de consignation for-

considérable à laquelle ils peuvent remédier en interdisant à l'acquéreur ou adjudicataire de consigner son prix.

De ces deux maux le vendeur ou ses créanciers préfèrent, en général, le premier ; car si l'acquéreur ou adjudicataire est insolvable et ne peut payer son prix, ils ont la ressource de faire revendre l'immeuble sur folle enchère ou de faire prononcer la résolution de la vente ; leur perte peut être nulle si l'immeuble n'a pas perdu de valeur.

Une perte d'intérêts par suite de la consignation du prix est, au contraire, irrémédiable. De là les clauses assez fréquentes portant interdiction pour l'acquéreur ou adjudicataire de consigner son prix.

Nous allons examiner quelle est la valeur de cette clause ; pour cela nous considérerons la question sous deux points de vue distincts : la prohibition de consigner est-elle absolue ? est-elle limitée ?

*1° La clause contient une prohibition absolue
de consigner*

Nous supposons — ce qui du reste est très rare en pratique — que le cahier des charges défend à l'adjudicataire de consigner son prix à *quelque époque que*

cée qui est parfaitement valable et ne présente aucune difficulté en théorie et en pratique.

ce soit, c'es-à-dire qu'il serait tenu de *toujours* le conserver entre ses mains et d'en servir les intérêts à perpétuité au vendeur ou à ses créanciers.

Les uns disent que cette prohibition absolue et illimitée implique une véritable renonciation au droit de se libérer qui est d'ordre public : elle devrait donc être considérée comme nulle et ne produirait aucun effet à l'égard de l'adjudicataire.

D'autres (1) disent qu'on pourrait encore opposer dans ce cas l'article 1911 du Code civil, d'après lequel

la rente constituée en perpétuel est essentiellement rachetable. Les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder dix ans, ou sans avoir averti le créancier au terme d'avance qu'elles auront déterminé.

Vendre un immeuble avec une pareille clause n'est ce pas en effet constituer au profit du vendeur ou de ses créanciers, et à la charge de l'acquéreur ou adjudicataire une rente perpétuelle. Et alors en appliquant l'article 1911 du Code civil, l'acquéreur ou adjudicataire pourra se libérer immédiatement conformément au paragraphe 1^{er} dudit article, et

1. Grosse et Rameau, t. II, n° 508.

tout au moins certainement à l'expiration du délai de dix ans prévu par le paragraphe 2.

Ces raisons sont sans doute excellentes, mais il nous semble qu'en les donnant on s'exagère l'importance de la prohibition absolue de consigner qui, comme nous l'avons dit, est très rare en pratique et dont l'inanité peut-être démontrée par les dispositions formelles du Code de procédure civile.

Point n'est besoin en effet en présence d'une pareille clause d'invoquer l'article 1911 du Code civil relatif aux rentes perpétuelles ou de s'appuyer sur des raisons d'ordre public. Il suffit en effet de se reporter aux dispositions du Code de procédure civile.

A notre avis en effet cette prohibition absolue et illimitée aurait pour limite obligée la clôture de l'ordre. La procédure d'ordre a un objet : la libération de l'adjudicataire, et si le vendeur ou les créanciers ne provoquent pas l'ouverture de l'ordre, il dépend de l'acquéreur ou adjudicataire de l'ouvrir. C'est un droit qui lui est expressément réservé par l'article 750 du Code de procédure civile. Dans ces conditions, dès que l'ordre est clos, l'acquéreur ou adjudicataire n'a qu'à payer aux créanciers, selon leur rang, les sommes pour lesquelles ils ont été colloqués, et cela malgré la clause prohibitive de consigner. En cas de refus des créanciers de recevoir son prix il n'a qu'à le consigner après offres réelles.

2° La prohibition de consigner est limitée

Cette prohibition est certainement valable : de même qu'on peut stipuler que l'adjudicataire ou acquéreur devra consigner son prix dès la transcription du jugement d'adjudication, de même on peut stipuler que l'adjudicataire ou acquéreur devra garder son prix entre ses mains jusqu'à telle époque déterminée ou même jusqu'à la clôture de l'ordre : nul doute que l'adjudicataire ou acquéreur doive se conformer à cette clause (1).

Mais cette clause doit être claire et précise, sinon elle ne produira aucun effet et l'on retombe dans le droit commun. C'est ainsi qu'il a été jugé que la clause du cahier des charges portant que le prix de l'adjudication sera payé avec intérêts aux créanciers inscrits, suivant un ordre amiable ou judiciaire et dans l'étude de l'avoué poursuivant ou du notaire par lui commis, n'emporte pas défense pour l'adjudicataire de consigner son prix (2).

Lorsque la prohibition est limitée à un temps déterminé, l'acquéreur ou adjudicataire devra l'ob-

1. En ce sens : Ollivier et Mourlon, n° 591. — Chauveau et Carré. *Quest.* 2619. — Nombreux arrêts.

2. Cass. req., 4 avril 1854. D. P. 54. 1. 190. Arrêts dans le même sens : Orléans, 22 août 1834. — Riom, 19 janvier 1820. Aff. Sartiges. — Dijon, 5 janvier 1855. D. P. 55. 2. 131.

server si l'ordre dure plus longtemps que le terme indiqué comme limite de la prohibition. Mais est-elle faite pour une durée qui excédera celle de l'ordre ? Nous pensons alors que cette prohibition n'est pas valable puisque elle aura pour terme fatal la durée de l'ordre, comme nous l'avons expliqué plus haut relativement à la prohibition absolue et illimitée.

La prohibition peut être faite aussi pour un temps indéterminé et dont la limite n'est fixée que par relation à un événement dont l'échéance est incertaine (mais qui ne peut être postérieure à la clôture de l'ordre, comme nous l'avons déjà dit). Il est certain que si l'événement ne doit pas trop se faire attendre, si l'on peut en prévoir presque certainement l'arrivée, si aucun empêchement pouvant le retarder ne se produit, l'acquéreur ou adjudicataire devra observer scrupuleusement la prohibition.

Mais l'événement peut être retardé par des causes que l'on ne pouvait prévoir lors de l'adjudication de l'immeuble. Ne serait-il pas alors draconien de dire à l'adjudicataire : « Qu'importent les retards apportés à la réalisation du terme qui vous est imposé ! Vous ne devez aux termes du cahier des charges consigner votre prix qu'à l'arrivée de ce terme : tous les événements imprévus qui vont retarder cette arrivée ne nous regardent pas. Nous vous obligerons à observer la prohibition de consigner quoi qu'il arrive. »

La jurisprudence prend résolument le parti de l'adjudicataire et déclare qu'il serait injuste de lui appliquer dans toute sa rigueur la clause de non-consignation lorsque des événements imprévus lors de l'adjudication retardent l'arrivée du terme ; elle reconnaît en conséquence à l'adjudicataire le droit de s'adresser aux tribunaux pour être autorisé par eux, après examen des circonstances de fait, à consigner le prix nonobstant la clause prohibitive du cahier des charges. C'est ce qu'a décidé un arrêt de la Cour de Riom du 9 novembre 1855 qui déclare

que la clause du cahier des charges qui impose à l'adjudicataire l'obligation de conserver entre ses mains le prix de son adjudication sans pouvoir le consigner, jusqu'à la clôture de l'ordre amiable ou judiciaire, n'est pas un obstacle à ce que cet adjudicataire puisse former une demande en consignation de prix lorsque *l'ordre est ouvert depuis un certain nombre d'années et que sa clôture définitive est arrêtée par des débats judiciaires* dont il est impossible de prévoir le terme ; que dans ce cas il y a une position exceptionnelle évidemment imprévue lors de la publication du cahier des charges et qu'il y a lieu dès lors de fixer un délai pendant lequel la partie qui s'oppose à la consignation doit mettre l'ordre à fin et passé lequel l'adjudicataire doit être autorisé à consigner son prix.

Chauveau et Carré, qui rapportent cet arrêt (1), approuvent entièrement la solution qu'il donne.

Mais la Cour de Riom nous paraît au contraire avoir jugé plus en équité qu'en droit. En effet dans l'espèce rapportée, l'adjudicataire débiteur de son prix a terme pour le payer : ce terme c'est la clôture de l'ordre. Il résulte des circonstances et de la nature même du contrat que ce terme ne profite en aucune façon à l'adjudicataire, mais qu'il a été convenu au contraire dans l'intérêt seul du vendeur ou de ses créanciers.

Pour que la consignation soit possible, il faudrait donc que ces derniers renoncent au bénéfice du terme stipulé en leur faveur et aucune décision judiciaire ne saurait leur enlever leur droit au bénéfice du terme. La Cour de Riom dans son arrêt précité nous semble avoir oublié ce principe de droit civil. Le motif allégué par elle, que l'ordre est arrêté par des procès qui durent depuis longtemps et qu'il était impossible de prévoir lors de l'adjudication, n'est pas suffisant : car en outre de la raison de droit que nous venons de rappeler, on pourrait répondre que le terme imposé à l'adjudicataire pour se libérer de son prix est un terme incertain, qu'il le savait lors de son adjudication et que la durée de l'ordre nécessité par l'existence de créances hypo-

1. Chauveau et Carré, question 2619.

thécaires grevant son immeuble et qui retarde l'arrivée du terme est l'un des risques de l'acquisition de tout immeuble, que de toute façon l'adjudicataire est mal venu à se plaindre.

Aussi pensons-nous que, si la question se pose à nouveau, la jurisprudence statuera avec raison dans un sens différent de celui de la Cour de Riom.

SECTION II

EST-IL POSSIBLE DE CONTRAINDRE L'ACQUÉREUR OU ADJUDICATAIRE A CONSIGNER SON PRIX ?

On peut craindre que l'acquéreur ou adjudicataire ne soit un insolvable se désintéressant de l'immeuble qui va dépérir entre ses mains, ou duquel il va chercher par tous les moyens à tirer immédiatement le plus d'argent possible, de sorte que les créanciers n'auront plus comme garantie de leurs créances qu'un immeuble à valeur bien amoindrie. En face d'une telle situation les créanciers sont-ils désarmés, ou bien ne peuvent-ils forcer l'acquéreur ou adjudicataire à lui fournir de sérieuses garanties, par exemple ne peuvent-ils le contraindre à consigner son prix ?

Nous supposons bien entendu que le cahier des charges est muet sur la question : en effet si une

clause impose à l'adjudicataire l'obligation de consigner il n'y a pas de question, les créanciers n'ayant qu'à user du droit que cette clause leur concède. Dans notre hypothèse, au contraire, aucune clause du cahier des charges n'impose la consignation du prix.

Dans la doctrine et la jurisprudence il règne une assez grande confusion sur la question.

Grenier (*Hyp.*, t. II, n° 463) prétend que les créanciers peuvent « exiger » la consignation du prix par l'adjudicataire.

Troplong (*Hypothèques et Privilèges*, t. IV, n° 958 *ter*) dit également que les créanciers peuvent « *exiger d'office* la consignation s'ils redoutent l'insolvabilité du tiers détenteur ».

Ollivier et Mourlon dans leur excellent *Traité de la saisie immobilière*, n° 590, contestent cette opinion en ce qui concerne l'acquéreur sur aliénation volontaire.

Appliqué, disent-ils, aux adjudications sur saisie immobilière, bénéfice d'inventaire, cession de biens et faillite, le droit des créanciers à exiger la consignation est incontestable : l'ordonnance du 3 juillet 1816, article 2, numéro 10, le consacre expressément. Mais en dehors de ces hypothèses la proposition de Troplong n'est qu'une affirmation dénuée de toute autorité. Tant que les créanciers ne sont point en ordre de recevoir, l'acquéreur ne peut être contraint de se dessaisir du prix auquel ils ont droit (art. 2186 du Code ci-

vil) ; il ne s'est engagé à le payer que sous la condition implicite que le vendeur lui procurerait une propriété affranchie de toute charge hypothécaire. Il ne peut donc être contraint de remplir son engagement tant que son créancier n'est pas de son côté prêt à remplir le sien (art. 1184 du Code civil). Les tribunaux ne peuvent d'ailleurs ordonner la consignation que dans les cas où ce droit leur a été expressément conféré par la loi (Arg. ordonnance du 3 juillet 1816, art. 2, n° 5 et suivants) (1).

Lajurisprudence n'est pas moins flottante que la doctrine.

Un arrêt de la Cour de Bordeaux du 7 janvier 1890 D. P. 91. 2. 264) déclare

qu'en cas de vente volontaire d'immeubles dont le prix

1. Dans les observations présentées par les délégués des notaires des départements pour critiquer la consignation forcée dans toutes les hypothèses comme argument tendant à démontrer l'inutilité de la disposition de l'article 776 du projet du gouvernement dans la loi de 1858, article qui n'a pas été adopté ainsi que nous l'avons dit plus haut et qui imposait à tout adjudicataire la consignation forcée de son prix, on remarque cette phrase :

« Résulte-t-il de l'article 776 que la consignation ne puisse être exigée par les créanciers ? Nous ne le pensons pas, notre impression sur le sens du projet est que chacun conserve le droit à toute époque, une fois le délai pour l'exigibilité échu, d'exiger le dépôt. »

Les notaires des départements estimaient donc aussi que l'on pouvait contraindre l'adjudicataire à consigner en dehors de toute clause formelle du cahier des charges.

doit être payé par acomptes les créanciers inscrits qui ont provoqué l'ouverture d'un ordre sont bien fondés à demander la consignation par l'acquéreur du prix ou de la portion du prix dont il est débiteur lorsque l'insolvabilité notoire de cet acquéreur permet de craindre que les immeubles seront dégradés par une administration abusive et ne présentent plus un gage suffisant pour le paiement du prix et des intérêts après le règlement définitif (2).

D'autre part nous trouvons en sens contraire un arrêt de la Cour de Lyon du 17 mars 1864 (D. P. 65. 2. 146) et un autre de la Cour de Besançon du 14 juillet 1875 (D. P. 77. 2. 120).

Le premier arrêt décide que l'acquéreur qui a justes sujets de craindre une éviction soit par l'effet des inscriptions qui grèvent l'immeuble soit par l'effet d'un procès pendant devant un tribunal n'est pas tenu de consigner son prix à moins que son contrat ne lui en impose l'obligation. Il peut se borner à en suspendre le paiement.

L'arrêt de la cour de Besançon dit que l'existence d'une inscription hypothécaire au profit d'un mineur

2. Les partisans de cette théorie admettent du reste qu'il faudrait déclarer non recevable à exiger la consignation les créanciers qui ne seraient pas colloqués en rang utile dans le règlement provisoire de l'ordre, l'intérêt étant la mesure des actions. Voir en ce sens Dijon, 8 juillet 1847. *Journal des Avoués*, t. LXXII, p. 658.

sur l'immeuble vendu constitue un danger d'éviction suffisant pour autoriser l'acquéreur à suspendre le paiement de son prix. Et celui-ci à défaut de stipulation contraire n'est pas tenu de consigner son prix dans ce cas-là conformément aux dispositions de l'article 1653 du Code civil (1).

Que faut-il penser en présence de ces décisions contradictoires : d'une part la Cour de Bordeaux disant que l'acquéreur peut être contraint à consigner, d'autre part les Cours de Lyon et de Besançon décidant que le vendeur ou les créanciers n'ont pas le droit de demander à l'acquéreur, en dehors de toute stipulation contraire, de consigner son prix et qu'il ne peut y être contraint ?

Pour examiner la question nous allons la considérer

1. La solution donnée par la Cour de Besançon est d'autant plus intéressante que l'immeuble vendu n'était frappé que par une hypothèque légale dispensée d'inscription et du chef d'un seul des vendeurs, les autres vendeurs n'ont pu obtenir que la Cour ordonnât la consignation de la portion du prix leur revenant et qui était libre d'hypothèque.

Aubry et Rau, t. IV, 4^e édition, pages 396 et 397, disent également que l'acheteur qui a juste sujet de craindre d'être troublé par une action pouvant entraîner son éviction est autorisé à suspendre le paiement du prix et ne peut pas même être contraint à consigner.

Signalons encore un arrêt de la Cour de Lyon du 1^{er} décembre 1848 (D. P. 48.5.461) qui décide que le vendeur d'un immeuble ne peut exiger que l'acquéreur sur aliénation volontaire en consigne le prix alors qu'il ne signale aucune dissipation ou disparition du prix.

sous deux aspects différents : le prix est-il exigible, ne l'est-il pas ?

A. — *Le prix n'est pas exigible.*

Le vendeur ou ses créanciers se trouvent en face d'un débiteur à terme et ils ne peuvent le forcer à consigner, c'est-à-dire à payer sa dette, qu'en faisant prononcer la déchéance du terme. Il faut alors que l'acquéreur ou adjudicataire se trouve dans l'un des cas prévus par les articles 1188 du Code civil ou 444 du Code de commerce, c'est-à-dire qu'il soit en faillite ou en déconfiture ou qu'il diminue les sûretés accordées au vendeur. C'est ainsi que l'adjudicataire d'un immeuble vendu à l'audience des criées du tribunal civil de la Seine ne peut être contraint de payer son prix ou de le consigner avant le délai de quatre mois du jour de l'adjudication en cas de vente sur saisie immobilière, ou avant l'accomplissement des formalités hypothécaires en cas de vente sur licitation, conversion de saisie, après acceptation bénéficiaire ou faillite. Mais lorsque le prix est devenu exigible soit par l'arrivée du terme, soit par le fait de l'acquéreur comme nous venons de le dire, que faut-il dire ?

B. — *Le prix est exigible.*

Il nous paraît difficile de dire avec Troplong et Grenier que l'adjudicataire peut être contraint à consigner par le vendeur ou ses créanciers dans le seul cas où ces derniers redoutent son insolvabilité. Pour provoquer une mesure aussi rigoureuse pour l'adjudicataire que la consignation, il faut d'autres motifs plus graves qu'une simple crainte.

D'autre part il nous semble qu'Ollivier et Mourlon ne font pas reposer leur théorie sur une autre base que Troplong. Sans doute ils se basent sur l'article 2 § 10 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 et leur thèse simple semble par là irréfutable. Mais c'est également par défiance de l'adjudicataire que cet article dit que les prix dont il parle seront versés à la Caisse. Ajoutons que l'expression de l'ordonnance « seront versés » s'applique à tous les autres cas de consignation énumérés dans cet article, notamment à plusieurs cas de consignation volontaire et ne peut par suite servir d'argument comme le voudraient Ollivier et Mourlon.

Est-ce à dire que nous adoptons entièrement les conclusions de l'arrêt de la Cour de Bordeaux et que nous dénions aux créanciers le droit de provoquer la consignation ? Non, nous pensons que lorsque les créanciers ont de *justes* sujets de crainte de l'insolva-

bilité de l'acquéreur ou adjudicataire ils sont en droit de demander au tribunal de lui enjoindre de consigner son prix.

Mais pour intenter cette demande, il ne suffit pas d'un soupçon comme semble le dire Troplong, il faut que ces soupçons soient corroborés par des faits graves. Si par exemple l'adjudicataire entreprend dans l'immeuble des travaux inconsiderés qui en diminuent la valeur, si cet acquéreur ou adjudicataire est l'objet de poursuites nombreuses de la part de ses créanciers, s'il se désintéresse complètement de l'immeuble qu'il laisse périliter, les créanciers seront bien fondés à le contraindre à consigner son prix, sinon leur gage dépérira et ils se trouveront absolument désarmés en face de l'adjudicataire. Ils doivent lutter pour éviter un dommage et ce serait une injustice que de leur refuser le droit de prendre des mesures conservatoires, comme la consignation du prix. L'appréciation de la gravité des circonstances appartient aux tribunaux souverains juges du fait, qui du reste ne devront accorder aux créanciers la consignation qu'après un sérieux examen de la gravité des faits.

Mais l'acquéreur ou adjudicataire assigné par les créanciers ou le vendeur en consignation de son prix ne peut-il pas leur répondre conformément aux arrêts de Lyon et de Besançon : « Consigner mon prix équivaut à un paiement, et je suis en droit de ne

payer que contre mainlevée pure et simple de toutes les hypothèques grevant l'immeuble. Tant qu'il subsistera sur cet immeuble une seule hypothèque, je suis en droit de suspendre le paiement du prix, car je peux craindre une éviction » ?

Mais cette théorie ne se soutient que difficilement. En effet s'il est vrai qu'on ne peut forcer un acquéreur à payer son prix sans donner mainlevée pure et simple des charges grevant l'immeuble, l'article 777 du Code de procédure civile offre le moyen de le satisfaire et le tribunal en ordonnant la consignation prononcera toujours en même temps conformément au paragraphe 3 de l'article 777 la radiation de toutes les inscriptions existantes ; il ne peut donc y avoir de question à ce sujet. Par suite l'acquéreur ou adjudicataire sera bien forcé de s'exécuter et il serait mal venu à opposer une prétendue crainte d'éviction. La seule éviction, pensons-nous, qu'il pourrait craindre et par laquelle il pourrait paralyser l'action des créanciers ou du vendeur est celle dont parle la Cour de Lyon : l'existence d'un procès dont l'issue peut amener la résolution du droit de propriété du vendeur et par là même anéantir la vente consentie par ce dernier à un tiers, conformément à l'adage *Resolutio jure dantis, resolvitur jus accipientis*.

Si l'acquéreur ou adjudicataire n'exécute pas le jugement qui lui ordonne de consigner, on pourra

agir contre lui par les voies ordinaires c'est-à-dire soit par voie de saisie réelle, soit par voie de résolution de vente, soit par voie de folle enchère.

Notre conclusion est donc que les créanciers ou le vendeur peuvent contraindre l'adjudicataire à consigner son prix, mais nous estimons que cette mesure de la consignation forcée ne devra être ordonnée par les tribunaux que dans des cas très graves, exceptionnels, de façon à ne pas rendre cette procédure trop facile, ce qui entraînerait rapidement des abus : car les créanciers prendraient vite comme habitude d'alléguer contre l'adjudicataire des faits plus ou moins sérieux pour le contraindre à consigner son prix. La consignation forcée doit rester l'exception, la seule solution à des situations graves.

Reconnaissons du reste qu'en pratique on a rarement recours à ce moyen, car les clauses ordinaires des cahiers des charges permettent d'agir contre l'adjudicataire par d'autres moyens. C'est ainsi que les avoués de Paris ne manquent jamais d'imposer dans les cahiers des charges à l'adjudicataire l'obligation de consigner les intérêts de son prix tous les six mois à compter du jour de l'entrée en jouissance (1). De

1. Formulaire de cahiers des charges de la Chambre des Avoués de Paris. « Art. 13. — Paiement du Prix... Dans le cas où les vendeurs ou les créanciers ne seraient pas en mesure de recevoir le prix, l'adjudicataire aura la faculté de le conserver à charge de consigner tous les six mois, à partir

cette façon il est possible de poursuivre la vente sur folle enchère en cas de non-consignation des intérêts par l'adjudicataire et l'on évite d'avoir recours, pour protéger les intérêts des vendeurs et de leurs créanciers, à des procédures plus longues et plus difficiles. Cette clause très pratique garantit les vendeurs et leurs créanciers et rend sans intérêt pratique à Paris la procédure de demande en consignation du prix que nous venons d'exposer.

SECTION III

DU CAS OU LE VENDEUR OU SES CRÉANCIERS PEUVENT EMPÊCHER L'ACQUÉREUR DE CONSI- GNER SON PRIX.

Le vendeur ou ses créanciers ont grand intérêt à voir l'acquéreur consigner son prix, ce qui leur ôte tout souci concernant sa solvabilité. Mais cet avantage présente, pour eux, un inconvénient pécuniaire qui peut être assez grand. En effet les créanciers obtiennent collocation, pour les intérêts de leurs créances, produits jusqu'au jour du règlement définitif, au taux stipulé. Mais à partir du règlement définitif jusqu'au jour du paiement les créanciers

de son entrée en jouissance, les intérêts échus de ce prix et de justifier de cette consignation à toute réquisition des vendeurs ou de l'un des créanciers inscrits. »

n'obtiennent paiement des intérêts qu'au taux servi par la Caisse, sauf bien entendu recours contre la partie saisie pour la différence. Il y a donc une perte assez sensible, d'autant plus que le recours contre un saisi est bien illusoire. D'autre part le prix ne produisant que du soixante et unième jour du dépôt un intérêt minime, la somme à distribuer sera diminuée d'autant et les fonds manqueront plus vite sur les créanciers, de sorte que moins de créanciers viendront en rang utile.

Aussi les créanciers et le vendeur cherchent parfois comme un bienfait à éviter la consignation.

Il n'y a qu'un cas où, en l'absence de toute clause du cahier des charges ou des conditions de la vente, le vendeur peut empêcher la consignation du prix : c'est en justifiant à l'acquéreur ou adjudicataire que l'immeuble est libéré des inscriptions hypothécaires qui le grevaient. Les créanciers le peuvent également en se mettant promptement d'accord soit par un ordre consensuel, soit par un ordre amiable (1).

Mais le vendeur pour justifier de la libération de l'immeuble peut-il se contenter de remettre à l'acquéreur ou adjudicataire les actes de mainlevée de toutes les inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble, ou un jugement ordonnant la radiation ? Ne doit-il pas au contraire remettre à l'acquéreur ou

1. En ce sens : Mourlon et Ollivier, n° 592.
Renon

adjudicataire un certificat de radiation des inscriptions hypothécaires émanant du conservateur des hypothèques ?

Ollivier et Mourlon estiment qu'il suffit de remettre à l'acquéreur ou adjudicataire la mainlevée des inscriptions hypothécaires. En effet, disent-ils, si l'ordre se poursuit les formalités de radiation incombent à l'acquéreur ou adjudicataire, c'est lui qui après le paiement de chaque bordereau de collocation lorsque le prix n'est pas consigné, ou après que l'ordonnance prononçant la validité de la consignation quand le prix est consigné a été rendue par le juge commissaire à l'ordre, doit envoyer les pièces aux hypothèques et requérir le certificat de radiation. L'article 771 du Code de procédure civile est formel à cet égard. Or la signification ou la remise des actes portant consentement à la radiation des inscriptions hypothécaires existantes constitue, pour l'acquéreur ou adjudicataire, l'équivalent d'un ordre et en tient lieu. La situation est donc absolument la même et l'acquéreur ou adjudicataire doit se contenter de la remise par le vendeur ou ses créanciers des mainlevées des inscriptions (1).

Cette opinion nous semble difficile à admettre. En effet la situation n'est pas la même lorsqu'on se

1. Voir également en ce sens : Bioche. V^o ordre, n 115, 3^e édition.

trouve en présence d'un ordre ou au contraire lorsqu'on veut faire radier des inscriptions sans ordre préalable. Dans l'ordre en effet le vendeur ou le saisi ne sont pas parties agissantes, tout se passe entre les créanciers et l'adjudicataire. Il est donc naturel que les formalités de radiation incombent à ce dernier. Le vendeur au contraire veut-il empêcher la consignation du prix en remettant à l'acquéreur les mainlevées des inscriptions il devient partie agissante, il intervient de sa personne pour réclamer le versement du prix entre ses mains en justifiant à l'acquéreur de l'entier affranchissement de l'immeuble, et cette justification ne peut se faire d'une façon sûre que par la remise du certificat de radiation lui-même.

Du reste, qui sait si le conservateur des hypothèques ne fera pas de difficultés pour radier les inscriptions ? Faudra-t-il donc que ce soit à l'acquéreur ou adjudicataire à vaincre sa résistance et à faire des démarches peut-être longues et difficiles ? Ce ne serait pas son rôle. Peut-être même pour contraindre le conservateur à radier faudra-t-il intenter contre lui une action. On sait que pendant longtemps les conservateurs d'hypothèques ont soutenu qu'après une vente sur conversion de saisie immobilière un ordre était indispensable en raison du droit prétendu des femmes des anciens vendeurs de faire valoir leur hypothèque

à l'ordre, alors même qu'elle n'aurait pas été inscrite avant la transcription du jugement d'adjudication. On sait qu'à l'heure actuelle ils soutiennent encore que l'ordre est indispensable après une vente sur saisie immobilière. Et si un adjudicataire ignorant de la question se contente dans ce cas-là de la simple remise des mainlevées, il ne pourra faire radier les inscriptions. S'il veut vaincre la résistance du conservateur des hypothèques il devra peut-être engager une instance contre lui. Qui paiera les frais du procès ?

Du reste, en général, dans la question qui nous occupe, qui paiera les frais de radiation ? A notre avis, pour obliger l'adjudicataire à se contenter d'une simple mainlevée il faudrait l'autoriser à retenir sur le prix les frais de radiation. Or, qui déterminera ces frais, puisqu'il n'y a pas de collocation préalable comme cela se produit en cas d'ordre conformément à l'article 759 du Code de procédure civile ? Pour toutes ces raisons, nous pensons que l'acquéreur ou adjudicataire doit exiger, pour ne pas consigner, la remise du certificat de radiation des hypothèques lui-même (1).

1. Signalons un cas où pendant longtemps on a dénié à l'adjudicataire la faculté de consigner : c'est lorsque le prix d'adjudication est affecté en tout ou en partie au service de rentes viagères. Persil (*Reg. hyp.*, art. 2184, n° 7) a soutenu

SECTION IV

DU LIEU OU L'ON DOIT CONSIGNER
ET DES FORMALITÉS DE LA CONSIGNATION

1^{re} *La Caisse des dépôts et consignations*

La consignation du prix doit être faite à la Caisse des dépôts et consignations établie, comme nous l'avons vu, par la loi du 3 juillet 1816. Elle doit être opérée au bureau du préposé de la Caisse établi

avec énergie que le tiers acquéreur ne pouvait se libérer du paiement de la rente en offrant de rembourser le capital. Troplong combattit cette thèse (t. IV, n° 927) en disant que l'article 2186 du Code civil, qui permet de purger tout privilège et hypothèque a une portée générale et qu'il ne peut y avoir d'exception pour les rentes viagères. Duranton (t. XX, n° 382) et M. Dalember (*Traité théorique et pratique de la purge des privilèges et hypothèques*, n° 124 bis) ont soutenu la même opinion. Un arrêt de la Cour d'Angers du 28 février 1855 (D. P. 55. 2. 130) trancha la question en autorisant l'acquéreur de l'immeuble à se libérer en consignait son prix, alors même que ce prix est affecté au service d'une rente viagère ; cet arrêt est d'autant plus intéressant que dans l'espèce le jugement homologatif du procès-verbal d'ordre avait ordonné que cet acquéreur garderait le fonds entre ses mains pour en servir annuellement l'intérêt à 5 o/o aux crédi-rentiers. La Cour d'Angers dans son arrêt déclare que les crédi-rentiers ont du reste le droit de prévenir ou de faire cesser les effets de la consignation en procurant un placement suffisant pour garantir le capital destiné au service de leurs rentes.

dans le ressort du tribunal devant lequel l'ordre doit être poursuivi, la procédure de validité de la consignation n'étant qu'un incident de la procédure d'ordre. A Paris la consignation aura donc lieu à la Caisse des dépôts et consignations elle-même ; en province elle se fera entre les mains du trésorier payeur général dans le ressort des tribunaux des chefs-lieux de département, et dans les arrondissements à la caisse du receveur particulier des Finances, à moins que le tribunal civil ne siège dans le chef-lieu de canton, auquel cas la consignation est faite entre les mains du percepteur des contributions directes.

C'est ce que dit très clairement l'article 2 de la loi du 3 juillet 1816. « La Caisse des consignations aura des préposés pour le service qui lui est confié dans toutes les villes du royaume où siège un tribunal de première instance. »

Il y a cependant un cas où la consignation du prix peut être faite dans une ville autre que celle où siège le tribunal qui connaîtra de l'ordre et de l'instance en validité de consignation, c'est lorsqu'une clause du cahier des charges indique le lieu où devra se faire le paiement du prix d'adjudication, partant détermine le lieu de la consignation.

C'est ainsi que les cahiers de charges dressés pour parvenir à la vente d'immeubles à la barre du tribunal civil de la Seine contiennent toujours une clause

imposant à l'adjudicataire le paiement de son prix à Paris, quel que soit le lieu où est situé l'immeuble à vendre (1).

Dans ce cas lorsque, à la suite d'une adjudication faite à la barre du tribunal civil de la Seine, l'adjudicataire veut consigner son prix, la consignation du prix devra se faire à Paris, bien que l'ordre doive se suivre en province, au lieu de la situation de l'immeuble, conformément à l'article 13 du Code de procédure civile.

La jurisprudence a, avec raison, décidé que cette clause était pleinement valable (2). Le vendeur est en effet libre d'imposer telle condition qu'il veut à son vendeur, pourvu qu'il ne viole aucune règle d'ordre public. Or la disposition de la loi qui déclare que la consignation doit se faire dans la ville où siège le tribunal qui connaîtra de l'ordre n'est pas une disposition qui intéresse l'ordre public et il est

1. Art. 13 des conditions de la vente : « Après l'expiration des délais pour purger les hypothèques de toute nature (ou en cas de vente sur saisie immobilière, après l'expiration du délai de quatre mois de son adjudication), soit que l'adjudicataire ait ou non rempli toutes les formalités, il sera tenu de payer son prix à Paris ou dans le département de la Seine, en principal et intérêts, aux vendeurs ou aux créanciers inscrits auxquels toute délégation est faite sans pouvoir effectuer ce paiement par anticipation. »

2. *Sic* : Cass. Civ., 26 mars 1890. Pand. Chr. 90. 1. 234 ; S. 91. 1. 257 et la note de M. Balleydier.

loisible aux parties de se mettre d'accord pour y déroger.

Formalités de la consignation. — Indépendamment des formalités qui doivent précéder la consignation et que nous exposerons plus loin, la consignation comporte en elle-même un certain nombre de formalités que nous allons énumérer sommairement.

Toute déclaration de versement doit être inscrite à la caisse qui reçoit les fonds sur un registre destiné à cet effet, à son ordre de date ou en marge au moyen d'un renvoi s'il est survenu dans l'intervalle de nouveaux versements.

La partie qui consigne remet à la caisse deux déclarations de consignation, identiques, signées par elle et contenant :

- 1° La date de la consignation ;
 - 2° Les noms, prénoms, qualités et domicile de la personne qui consigne ;
 - 3° Le montant de la somme versée en toutes lettres ;
 - 4° L'origine et la cause de la consignation ;
 - 5° Les noms, prénoms, qualités et domicile des créanciers ;
 - 6° Le nombre des oppositions ou inscriptions qui peuvent frapper la somme consignée ;
 - 7° L'indication des pièces remises.
- La caisse des dépôts inscrit sur ces bordereaux le

numéro d'ordre sur lequel la consignation se trouve inscrite.

Dans la pratique la déclaration de consignation ne contient pas le nombre des oppositions ou inscriptions qui peuvent frapper la somme consignée : la partie qui consigne remet simplement à la caisse une copie certifiée par elle de l'état des inscriptions et des transcriptions qui lui a été délivré par le conservateur et les copies d'oppositions qui ont pu être faites entre les mains de l'adjudicataire par des créanciers chirographaires, et la déclaration de consignation au lieu de contenir l'énumération fastidieuse des inscriptions et oppositions mentionne simplement que « la consignation est faite à la charge des inscriptions ou oppositions dont copie est remise ».

Est-il nécessaire que la consignation soit faite par l'adjudicataire lui-même ou un fondé de pouvoirs ou ne faudrait-il pas au contraire qu'elle soit effectuée par un officier ministériel ? Cette dernière théorie a été soutenue par Grosse et Rameau (1). La consignation doit être faite, disent ces auteurs, « dans les formes ordinaires, par un officier ministériel, soit par un notaire, soit par un huissier ».

Nous ne partageons pas l'opinion de ces auteurs. En effet la présence d'un officier ministériel, notaire

1. Grosse et Rameau, t. II, n° 518.

ou huissier, ne se justifierait que si le dépôt était précédé d'un procès-verbal d'offres conformément à l'article 1257 du Code civil. Mais l'article 777 du Code de procédure civile nous dit formellement que la consignation du prix n'a pas besoin d'être précédée d'offres réelles, par suite il n'y a pas besoin que le dépôt soit constaté par un procès-verbal émanant de l'un des officiers ministériels ayant qualité pour faire des offres réelles, c'est-à-dire huissier ou notaire (1). L'article 777 (§§ 2, 4 et 5) du Code de procédure civile ne parle du reste *que du récépissé de la Caisse des dépôts et consignations* que doit produire le déposant. On ne trouve jamais trace qu'on soit obligé de faire dresser un procès-verbal par notaire ou huissier.

D'autre part exiger la présence d'un notaire ou d'un huissier rédigeant un procès-verbal de dépôt c'est encore augmenter les frais de la consignation qui comme nous le verrons plus loin doivent être supportés sur le prix. Ce serait donc encore aggraver la situation, souvent bien intéressante, des créanciers hypothécaires.

Pour toutes ces raisons nous estimons — comme cela se fait journellement du reste en pratique — que la consignation peut être faite par l'acquéreur lui-

1. *Sic* : Chauveau et Carré, question 2619-6°. — Seligmann, n° 647.

même ou un mandataire quelconque, avoué ou autre, à l'exclusion de toute intervention d'un notaire ou d'un huissier pour rédiger un procès-verbal de dépôt. Le mandataire de l'adjudicataire peut d'ailleurs avoir un mandat purement verbal dont il n'a pas besoin de justifier à la Caisse des dépôts et consignations : il le relate simplement dans la déclaration de consignation qu'il rédige.

Toute consignation de prix donne lieu à la délivrance d'un récépissé à talon contenant le nom, prénoms, qualités et domicile de la personne qui consigne, l'objet et les causes de la consignation, le montant de la somme versée et les conditions imposées à la restitution des sommes consignées.

La consignation du prix, avons-nous dit, est faite à la charge des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu, et des oppositions qui ont pu être signifiées entre les mains de l'adjudicataire par les créanciers chirographaires du vendeur. Mais l'acquéreur peut-il apporter à la consignation de son prix d'autres charges, imposer au retrait des sommes par les créanciers nantis de bordereaux de collocation d'autres conditions que celle de la radiation des inscriptions hypothécaires ? Le vendeur par exemple promet à l'acquéreur ou adjudicataire dans le cahier des charges de lui remettre des titres de propriété lors du paiement du prix. L'acquéreur qui ne les a pas encore reçus a-t-il le droit de con-

signer à la charge de la remise des titres qui lui ont été promis ?

Grosse et Rameau (t. II, n° 524) estiment que l'adjudicataire ne peut stipuler dans sa consignation la remise de certaines pièces, car la Caisse se trouverait ainsi liée et dans l'impossibilité d'acquitter les bordereaux.

Il est bien évident que si le cahier des charges ne promet la remise d'aucune pièce, de titres de propriété par exemple, l'acquéreur ne pourrait consigner son prix en stipulant la remise de pièces auxquelles il n'a pas droit.

Mais si au contraire une clause du cahier des charges promet la remise de pièces à l'adjudicataire au moment du paiement de son prix, il est en droit lorsqu'il consigne d'indiquer que sa consignation est faite à la charge des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble et *encore à la charge de la remise des pièces à lui promises* lorsqu'il paierait son prix et qui par suite doivent lui être remises au moment où la validité de la consignation est prononcée par le juge.

Mais la Caisse des dépôts et consignation, disent Grosse et Rameau, se trouvera ainsi liée et dans l'impossibilité d'acquitter les bordereaux de collocation. C'est certain, mais nous nous trouvons en présence d'intérêts opposés et également respectables : d'une part l'intérêt des créanciers hypothécaires qui veu-

lent toucher les sommes leur revenant dans le prix d'adjudication, d'autre part l'intérêt de l'adjudicataire qui contre paiement de son prix est en droit d'exiger qu'on lui fournisse tout ce qu'on lui a promis.

Pourquoi préférerait-on les créanciers à l'adjudicataire ? Il s'est formé, peut-on dire, entre ce dernier et son vendeur, un contrat *do ut des*, à la prestation de l'un doit répondre une contre-prestation équivalente de l'autre. Les pièces qu'on lui a promises sont peut-être d'un très grand intérêt pour lui ; ce sont généralement d'anciens titres dans lesquels il trouvera des renseignements de la plus haute importance pour lui relativement aux servitudes actives ou passives qui profitent à son immeuble ou le grèvent, sur l'origine de la propriété en la personne des anciens propriétaires, sur la libération de leurs prix. Ce sont souvent aussi les baux relatifs à l'immeuble, ce qui causerait un préjudice encore plus grand à l'adjudicataire s'ils ne lui étaient pas remis. Et si malgré sa promesse le vendeur ne lui remet pas les pièces promises, l'acquéreur est bien en droit de se retourner contre lui pour lui demander réparation du préjudice qu'il lui cause et d'obtenir ainsi peut-être une petite diminution du prix, qui serait illusoire s'il n'avait pas fait de réserve dans sa consignation et si par suite le prix avait été touché par les créanciers. Evidemment il y a là aussi une situation préjudiciable aux créanciers qui subiront un retard dans

leur paiement, mais enfin ils ne peuvent avoir plus de droits que leur débiteur lui-même, le vendeur. Il y a du reste un moyen pour eux de toucher la plus grande partie du prix sans aucune perte de temps, c'est de faire ordonner par le juge des référés qu'il restera déposée à la Caisse des consignations une certaine somme affectée spécialement à la garantie des prétentions de l'adjudicataire, et moyennant cette consignation l'ordonnance de référé les autoriserait à toucher la différence du prix. Si à la suite de l'instance au principal la prétention de l'adjudicataire est jugée mal fondée, la somme restée à la Caisse se trouvera à la disposition des créanciers selon leur ordre de collocation ; de cette manière les intérêts de chacun se trouvent sauvegardés.

2° *De la consignation du prix au Crédit foncier de France*

Le décret-loi du 28 février 1852, complété par différentes lois, notamment par les lois du 10 juin 1853, qui a organisé les sociétés de crédit foncier a donné par là un grand essor à la propriété foncière en France en facilitant son acquisition par l'institution du remboursement des capitaux prêtés par annuités, et en demandant aux emprunteurs un taux d'intérêt assez modique. Cette institution a apporté des modifications profondes dans certaines procédures fai-

tes à la requête des sociétés de crédit foncier pour faciliter le recouvrement des sommes dues à ces sociétés. C'est ainsi que la procédure de purge légale et surtout celle de saisie immobilière, suivies à sa requête, diffèrent sensiblement, notamment par leur simplicité, des mêmes procédures réglées par le Code civil et le Code de procédure civile : il y a là des indications précieuses, éprouvées par une pratique déjà longue, qui devront servir de modèles pour les modifications si nécessaires notamment à la procédure de saisie immobilière telle qu'elle est réglée par le Code de procédure civile.

Le décret-loi du 28 février 1852 a apporté encore une innovation considérable dans la consignation des prix d'immeubles hypothéqués au profit des sociétés de crédit foncier. Avant le décret-loi du 28 février 1852 on ne connaissait, comme nous l'avons vu, que la Caisse des dépôts et consignations comme lieu de dépôt de prix d'immeubles. L'article 38 du décret-loi institue comme lieu de consignation pour les prix d'immeubles hypothéqués au profit des sociétés de crédit foncier ces sociétés elles-mêmes.

L'article 38 du décret-loi est en effet ainsi conçu :

Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'acquitter à titre de provision dans la caisse de la Société le mon-

tant des annuités dues. Après les délais de surenchère le surplus du prix doit être versé à ladite Caisse jusqu'à due concurrence de ce qui lui est dû nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des créanciers de l'emprunteur sauf néanmoins leur action en répétition si la société avait été indûment payée à leur préjudice.

Cet article impose à l'acquéreur une obligation qui constitue au profit des sociétés de crédit foncier un des privilèges les plus importants, puisque ces sociétés ne sont pas obligées comme les autres créanciers d'attendre pour se faire rembourser la clôture de l'ordre ni même l'ouverture de l'ordre. Comment expliquer ce privilège ? L'article 38 du décret-loi de 1852 n'est que la reproduction textuelle de l'article 17 du projet du gouvernement et de l'article 38, § 6, du projet de la commission du Corps législatif. Voici dans quels termes M. Dumas, ministre de l'Agriculture, exprimait dans son rapport (1) les motifs de ce privilège :

Assujettira-t-on la Société avant qu'elle puisse rien toucher aux délais incalculables qu'entraîne la procédure d'ordre ? Pour elle, à qui il importe tant de remplir ses engagements à jour fixe, cette nécessité serait désastreuse. A quoi bon la lui imposer ? N'est-elle pas la première inscrite (2) ?

1. Dumas. Projet du gouvernement, exposé des motifs, p. 20.

2. Décret-loi du 28 février 1852, tit. II, art. 6 : « Les

Sa créance ne sera-t-elle pas à l'abri de toutes contestations ? Et s'il en devait surgir l'institution n'offre-t-elle pas assez de garanties pour que les créanciers ne puissent concevoir aucune crainte relativement à la restitution de ce qu'elle aurait pu toucher indûment ?

Ces raisons expliquent suffisamment pourquoi on a accordé un tel privilège aux sociétés de crédit foncier ; et Napoléon III se montrait du reste très favorable à ce privilège car il fondait sur le bon fonctionnement des sociétés de crédit foncier les plus grandes espérances pour le développement du crédit en France, notamment pour les propriétaires ruraux. Aussi l'institution des sociétés de crédit foncier comme lieu de consignation des prix d'immeubles ne rencontra-t-elle pas d'opposition. Le rapporteur du projet nommé par la commission du Corps législatif, M. Chegaray, s'exprimait sur ce point en termes presque identiques à ceux employés par le ministre de l'Agriculture dans l'exposé des motifs et rapportés plus haut.

A ces divers points de vue, ajoutait M. Chegaray (1), il nous a semblé qu'il n'y aurait aucun inconvénient réel à conférer aux établissements ce privilège qui complète heu-

sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque. »

1. Rapport, p. 45.

reusement l'ensemble des garanties indispensables pour leur faire obtenir au plus grand degré la confiance publique qui seule peut assurer leur succès et rendre possible les bienfaits que nous en espérons.

Ainsi donc d'après le texte définitif du décret-loi, aussitôt après le jugement, l'adjudicataire, dans la huitaine qui suivra l'adjudication définitive, doit payer, à peine de folle enchère, en déduction de son prix dans la caisse de la société du Crédit foncier le montant des semestres d'annuités arriérés et les intérêts de ces semestres à 5 o/o l'an du jour de l'échéance de chacun d'eux jusqu'au jour du paiement. Ensuite, aussitôt après que la propriété est consolidée sur la tête de l'adjudicataire, c'est-à-dire après les délais de surenchère, l'adjudicataire doit payer au Crédit foncier ce qui lui reste dû en principal, intérêts et frais, à concurrence du montant de son prix.

La consignation au Crédit foncier se fait sans sommation de quinzaine ni offres préalables, ce qui est naturel puisque l'adjudicataire ne fait que payer à un créancier ce qui lui est dû. Le Crédit foncier remet à l'adjudicataire une quittance qui jouera pour sa libération le même rôle que le récépissé de la Caisse.

Il arrive souvent que, après avoir remboursé le Crédit foncier, il reste entre les mains de l'adjudica-

taire une somme sur son prix, ce dernier étant supérieur à la créance du Crédit foncier : s'il veut obtenir sa libération il devra déposer le solde de son prix à la Caisse des dépôts et consignations, et alors après avoir consigné une partie de son prix au Crédit foncier sans aucune formalité, il devra avant d'en consigner le solde à la Caisse des dépôts remplir parfois des formalités assez complexes, comme la sommation de quinzaine ainsi que nous l'expliquons plus loin.

Si l'acquéreur après avoir remboursé le Crédit foncier ne consigne pas le solde de son prix à la Caisse, il n'obtient qu'une libération partielle à concurrence de la créance du Crédit foncier. Le solde du prix continue à produire des intérêts au profit du vendeur ou de ses créanciers, et pour se libérer définitivement il sera obligé après l'ordre de faire dresser une quittance notariée.

Mais ce privilège du Crédit foncier s'applique-t-il à toutes les espèces de vente, ou simplement aux ventes sur expropriation forcée ? On pourrait croire tout d'abord que seule cette dernière sorte de vente conserve le privilège du Crédit foncier. En effet le projet du gouvernement portait à la fin de son article 17 :

Ces dispositions sont applicables à tout acquéreur tant sur saisie immobilière que sur aliénation volontaire.

Or le décret n'a pas reproduit cet article. Certains auteurs pensèrent que cette omission était volontaire et que par suite le Crédit foncier ne pouvait exiger la consignation dans ses caisses que du seul adjudicataire sur expropriation forcée. Cette opinion était difficile à admettre : le motif sur lequel elle se fondait était bien fragile. Il aurait été du reste trop facile à un débiteur peu scrupuleux et sur le point de voir ses immeubles saisis de faire fraude aux droits du Crédit foncier en vendant ses immeubles à l'amiable, pour que l'acquéreur ne fût pas tenu de consigner au Crédit foncier. Pour mettre fin à toute controverse la loi du 10 juin 1853 qui a complété l'organisation des sociétés de Crédit foncier dispose dans son article 7 :

Les dispositions de l'article 38 du décret-loi du 28 février 1852 sont applicables à tout acquéreur, soit sur aliénation volontaire, soit sur saisie immobilière.

Ajoutons que les dispositions relatives aux sociétés de crédit foncier ne sont pas d'ordre public, contrairement aux règles de la consignation de droit commun, et il est permis aux parties d'y déroger, après naturellement s'être mises d'accord avec le Crédit foncier. C'est ainsi qu'il a été jugé qu'il peut être accordé par la société de plus longs délais que ceux indiqués ci-dessus (1).

1. Paris, 17 juillet 1893. D. P. 94. 2. 23.

Il peut arriver que l'adjudicataire a trop consigné au Crédit foncier : la faute en incombe alors à cet établissement puisque l'adjudicataire étranger aux prêts qu'il a consentis à son vendeur ne verse que les fonds que lui réclame le Crédit foncier. Dans ce cas il y a lieu à répétition de l'indû. L'action sera intentée soit par l'acquéreur au Crédit foncier s'il a consigné plus qu'il ne devait en principal et intérêts comme suite à son acquisition, soit par le vendeur si l'acquéreur a consigné seulement ce qu'il devait mais alors que le vendeur devait au Crédit foncier moins qu'il ne lui était dû par l'adjudicataire, et qu'il n'y avait pas d'autre créancier que le Crédit foncier, soit par les créanciers postérieurs au Crédit foncier lorsque le prix a été consigné au delà de la créance de ce dernier.

Quel tribunal sera compétent ? Ou bien l'action sera intentée avant la clôture de l'ordre et l'ordonnance de libération, et alors elle se formera par voie de contestation au règlement provisoire ou définitif : dans ce cas le tribunal compétent sera naturellement le tribunal qui connaît de l'ordre, ou bien l'action sera intentée après la clôture de l'ordre et alors on devra introduire l'action en répétition de l'indû elle-même devant le tribunal du domicile du défendeur.

L'adjudicataire est donc astreint envers le Crédit foncier, créancier de son vendeur, à des obligations très nettement définies : dans la pratique on les lui

rappelle dans le cahier des charges ou dans un dire préliminaire à la vente qui le fixe notamment sur le chiffre exact de la créance du Crédit foncier et sur les annuités en retard. Mais ce n'est pas là une obligation pour le vendeur ou le créancier poursuivant la saisie immobilière : en France c'est un adage bien connu que nul n'est censé ignorer la loi. Les règles relatives au Crédit foncier sont énoncées dans la loi et sont opposables à l'adjudicataire même si on ne les lui a pas indiquées avant la vente (1). C'est ainsi que si l'adjudicataire ne fait pas dans les délais les versements prescrits par l'article 38 du décret-loi du 28 février 1852, le Crédit foncier aura le droit de poursuivre la folle enchère, même si l'adjudicataire n'a pas été avisé avant l'adjudication de l'existence de la créance du Crédit foncier.

SECTION IV

QUE DOIT-ON CONSIGNER ?

La consignation pour être valable doit compren-

1. Mais le Crédit foncier ne peut exiger son remboursement qu'à la condition d'avoir une première hypothèque sur les biens (Trib. civ., Apt, 17 janvier 1868). Il faut reconnaître du reste que c'est ce qui se présente habituellement, le Crédit foncier ne pouvant aux termes mêmes de ses statuts prêter que sur première hypothèque et après avoir purgé les hypothèques légales de toute nature qui pourraient primer sa créance.

dre tout ce qui est dû par l'acquéreur à raison de son acquisition, c'est-à-dire le principal du prix, les intérêts et toutes les sommes non encore payées et mises à la charge de l'adjudicataire par le cahier des charges. C'est ce que dit l'article 1259 du Code civil et l'article 777 du Code de procédure civile, ainsi que l'enseignent Ollivier et Mourlon, ne déroge pas à cette règle. En effet la consignation a non seulement pour objet de désintéresser les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble, mais aussi et surtout de libérer l'acquéreur de son prix à l'égard des vendeurs et des créanciers. C'est pourquoi la consignation doit comprendre *tout ce que doit* l'acquéreur à raison de son acquisition.

Aussi, bien que les intérêts du prix ne soient, en matière de ventes autres que sur sa saisie immobilière, le gage des créanciers inscrits que du jour de la sommation de payer ou de délaisser, du jour des notifications ou du jour de l'ouverture de l'ordre lorsque les créanciers inscrits ont dispensé l'acquéreur de leur notifier son acte d'acquisition, l'acquéreur n'en doit pas moins comprendre dans sa consignation tous les intérêts produits par son prix, quelles que soient les personnes, créanciers ou vendeurs auxquels doivent revenir ces sommes (1).

1. *Sic* : Ollivier et Mourlon. *Traité de la saisie immobilière*, n° 593.

De même la consignation doit comprendre la totalité du prix même lorsque ce prix dépasse les sommes dues aux créanciers hypothécaires. L'adjudicataire n'a pas à se faire juge de ces questions qui ne le regardent pas.

Mais il n'y a pas besoin de consigner une somme pour frais comme l'exige l'article 1259 du Code civil en matière de consignation après offres réelles. En effet, en matière de consignation, il n'y a pas de litige, aucuns frais ne peuvent être dus par l'acquéreur et l'article 777 du reste prescrit simplement de consigner le prix et les intérêts (1).

Mais l'acquéreur qui est lui-même créancier inscrit ou auquel il est dû des sommes quelconques par le vendeur a-t-il le droit de retenir sur son prix ce qui lui est dû par le vendeur, d'opérer lui-même la compensation entre ce qu'il doit et ce qui lui est dû et de ne consigner que la différence ? Evidemment non. On ne saurait admettre que l'adjudicataire devienne en quelque sorte juge de sa propre cause, arbitre de ses intérêts.

Le paiement de ce qui est dû aux créanciers doit être fait contradictoirement entre eux. La créance de l'adjudicataire peut être contestée ; bien souvent on ne sait pas au moment de la consigna-

1. *Sic* : Cass., 26 mars 1890. S. 91.1. 257. — Limoges, 21 février 1901. S. 04. 2. 234.

tion si elle viendra en ordre utile puisque des hypothèques légales encore indéterminées peuvent être payées avant elle. Les questions de prescription ou de capitalisation des intérêts sont bien délicates, ce serait donc l'adjudicataire qui les trancherait lui-même. Admettre que l'adjudicataire peut retenir sur son prix ce qui lui est dû serait une injustice flagrante. En effet, les autres créanciers, aussi intéressants que l'adjudicataire, seraient obligés pour obtenir le paiement de ce qui leur est dû d'attendre la clôture de l'ordre, alors que l'adjudicataire serait payé quand il le voudrait en consignait son prix. Dans ce cas, seuls les autres créanciers courraient le risque de perdre des intérêts par suite de la consignation.

Aussi est-ce avec justice que l'adjudicataire qui veut se libérer de son prix doit consigner tout ce qu'il doit en vertu de son acte d'acquisition, sans s'occuper de sa propre créance qui suit le sort commun aux autres.

Cela est même vrai lorsqu'il ne peut y avoir aucun doute sur la certitude de remboursement de la créance de l'adjudicataire qui est privilégiée, par exemple lorsque l'acquéreur a payé les contributions foncières en l'acquit du vendeur. L'adjudicataire ne peut retenir ces sommes sur le prix à consigner. Seul le Crédit foncier, comme nous l'avons expliqué plus haut, doit être payé avant tout le monde. Et ce que

nous venons de dire est vrai même quant aux frais extraordinaires de transcription et de purge inscrite. A ce sujet l'article 774 du Code de procédure civile établit non point comme l'article 657 un droit de déduction ou *de retenue*, mais un *simple droit de préférence*, ou en d'autres termes un privilège proprement dit. L'adjudicataire ne peut donc valablement, avant la fin de l'ordre et la collocation de ses frais, compenser sa créance avec une portion du prix dont il est débiteur. La compensation n'a lieu en effet qu'entre créances également exigibles et il n'est point admis à exiger le paiement de ses frais tant qu'ils n'ont point subi « l'épreuve de l'ordre ». La compensation ne pourra s'opérer qu'entre le montant de son bordereau de collocation et la portion correspondante du prix restée entre ses mains. Et si l'adjudicataire veut consigner son prix, il devra le consigner tout entier ; et pour obtenir le remboursement des frais qui lui sont dûs il devra produire à l'ordre en demandant son admission par privilège, et il sera payé par la Caisse des dépôts et consignations sur la présentation de son bordereau de collocation (1).

1. *Sic* : Grosse et Rameau, *op. cit.*, t. II, n° 523. — Guillemot, *op. cit.*, p. 123. Riché. — Rapport, 1^{re} partie, p. 137, *in fine*.

SECTION VI

A QUEL MOMENT PEUT-ON CONSIGNER ?

La question est réglée en principe par l'article 577 du Code de procédure civile qui prévoit deux cas : l'ordre est-il ouvert, ne l'est-il pas ?

Il résulte des termes mêmes de cet article que l'adjudicataire peut faire sa consignation avant l'ouverture de l'ordre ; « il dépose à l'appui de sa réquisition d'ouverture d'ordre le récépissé de la Caisse des dépôts et consignations ». Mais à quel moment avant l'ouverture de l'ordre peut-il consigner ? Certains auteurs, Ollivier et Mourlon, *Traité de la saisie immobilière*, n° 599, et Seligmann, n° 644, ont soutenu que l'adjudicataire peut consigner immédiatement après le jugement d'adjudication et avant la transcription de ce jugement.

L'adjudicataire, disent Olivier et Mourlon, peut faire sa consignation *aussitôt après le jugement d'adjudication*, mais il n'y peut donner suite et accomplir les actes qui s'y rattachent qu'après l'ouverture de l'ordre.

Seligmann exprime la même idée :

L'adjudicataire sur expropriation forcée qui veut consigner ne peut le faire que quand il est définitivement adjudicataire soit qu'il n'y ait pas de surenchère du sixième, soit,

en cas de surenchère du sixième, que l'adjudication soit tranchée à son profit ; car il faut que le prix de l'immeuble soit irrévocablement fixé à l'égard de tous les créanciers hypothécaires ; aussi la consignation peut, dans ce cas, avoir lieu *même avant la transcription du jugement d'adjudication*, quoique des inscriptions puissent être prises jusqu'à ce moment, mais l'adjudicataire ne peut ouvrir l'ordre qu'après l'accomplissement de cette formalité.

La question ne peut se poser qu'en matière d'adjudication après expropriation forcée. En matière de vente volontaire, en effet, il est bien évident que la consignation ne peut pas être faite tant que le prix n'est pas définitif à l'égard des créanciers inscrits. C'est du reste ce que dit Seligmann en matière d'expropriation forcée. Il faut donc avant de consigner que les notifications aient été faites aux créanciers hypothécaires et qu'aucune surenchère du dixième n'ait été faite dans le délai de quarante-jours à compter de l'exploit de notification (1). Or on ne peut faire les notifications aux créanciers que lorsque ces derniers sont connus officiellement par l'adjudica-

1. Mais il peut arriver que le contrat d'acquisition interdise à l'acquéreur les notifications à fin de purge, si par exemple le prix est délégué aux créanciers hypothécaires. Dans ce cas l'acquéreur peut, pour libérer son immeuble, consigner valablement, sans avoir rempli les formalités de la purge ?

taire, c'est-à-dire après que les états ont été délivrés par le conservateur sur la transcription du jugement d'adjudication. Il ne peut donc y avoir de question en ce cas là. C'est ce que dit l'article 2186 du Code civil. C'est ce que répète avec plus de force encore l'article 777 du Code de procédure civile.

En cas d'aliénation autre que sur expropriation forcée, l'acquéreur qui après avoir rempli les formalités de la purge veut obtenir la libération définitive de tous privilèges et hypothèques par la voie de la consignation opère cette consignation sans offres réelles préalables ».

Mais en matière d'adjudication sur expropriation forcée nous ne pouvons admettre la théorie d'Ollivier et Mourlon et de Seligmann que l'adjudicataire peut consigner avant la transcription du jugement d'adjudication. En effet l'article 750 du Code de procédure civile déclare que le saisissant auquel appartient la poursuite d'ordre ne peut en requérir l'ouverture que « dans la huitaine après la transcription : on ne peut donc permettre à l'adjudicataire de consigner son prix avant que les créanciers soient en mesure d'agir pour en faire opérer entre eux la distribution, c'est-à-dire avant la transcription du jugement d'adjudication, ou mieux avant la huitaine qui suit cette transcription. Autrement on ferait subir aux créanciers une perte d'intérêts importante en permettant à l'adjudicataire de consigner de suite

et d'attendre ensuite quarante cinq jours avant de transcrire. L'équité commande donc de n'autoriser la consignation qu'après la transcription du jugement d'adjudication.

L'adjudicataire, avons-nous vu, peut consigner avant l'ouverture de l'ordre. Mais il n'est pas forcé d'user de son droit dès le début de l'ordre : il peut également consigner au cours de l'ordre. Il peut exercer son droit tant que les quarante jours accordés aux créanciers pour produire courent encore. Mais le peut-il encore après l'expiration de ce délai ? on pourrait croire que l'expiration du délai de quarante jours pour produire est fatal et qu'après, l'adjudicataire est forclos du droit de consigner puisque la loi prend précisément l'expiration de ces quarante jours comme point de départ du délai qu'elle accorde à l'adjudicataire pour compléter sa procédure.

Grosse et Rameau ont soutenu cette théorie : l'adjudicataire d'après eux ne peut plus consigner après l'expiration des délais de production. Cela résulte, disent-ils, de l'économie de l'article 577 du Code de procédure civile qui prend pour point de départ de la procédure de la validité de la consignation le délai pour produire. Si la consignation pouvait avoir lieu postérieurement, ajoutent ces auteurs, « les opérations d'ordre seraient entravées par les contestations auxquelles la consignation donnerait lieu, tan-

dis que la loi veut qu'il soit statué *sans retard des opérations d'ordre* ».

Tel n'est pas notre avis ni ce qui se passe en pratique : on admet en effet généralement que la consignation peut avoir lieu tant que l'ordre n'est pas clos, ou au moins sur le point de se clore. L'argument qu'on prétend tirer de l'article 777 ne nous paraît pas probant. La loi en effet a indiqué le cas le plus fréquent, mais elle n'implique aucune prohibition et ce serait une mauvaise interprétation juridique que de prendre son texte à la lettre, dans son sens le plus strict. Mais on peut objecter : pourquoi l'adjudicataire attend-il aussi longtemps pour consigner ? Pourquoi ne le fait-il pas avant l'ouverture de l'ordre ou avant l'expiration des délais de production ? Il est réellement fautif d'attendre la clôture de l'ordre pour consigner. Mais on peut répondre très aisément que l'adjudicataire, qui dès le début n'avait aucun intérêt à consigner, se trouve par suite de circonstances nouvelles dans une situation telle qu'il lui importe d'obtenir sa libération sans attendre l'époque indéterminée, peut-être assez lointaine, de la clôture de l'ordre. S'il surgit sur le règlement provisoire des contestations longues et compliquées, l'adjudicataire devrait-il donc attendre leur solution avant de pouvoir se libérer et cependant les intérêts de son prix continueraient à peser lourdement sur lui. Sa situation n'est pourtant pas moins intéressante que

celle des créanciers inscrits, et il serait en quelque sorte la victime des hypothèques inscrites sur l'immeuble du chef de son vendeur. On doit donc décider que l'adjudicataire peut consigner son prix même après l'expiration du délai pour produire (1). Tout ce qu'on peut induire de l'obligation imposée à l'adjudicataire de donner suite à sa procédure de libération dans les huit jours de l'expiration du délai fixé pour produire, c'est que s'il consigne après les quarante jours pendant lesquels les productions sont recevables la huitaine courra alors du jour même de la consignation (2).

Mais Grosse et Rameau insistent et disent

qu'il faut dans cette hypothèse opérer la consignation et la faire valider par un jugement rendu commun au vendeur et à tous les créanciers inscrits, tant ceux produisant que ceux non-produisants. Si les créanciers qui n'ont pas produit, ajoutent-ils, n'étaient pas appelés en cause, la radiation de leurs inscriptions ne pourrait être prononcée que lors de la clôture de l'ordre et nous supposons que l'acquéreur a un intérêt majeur à ne pas attendre jusque-là...

Mais cette opinion ne supporte même pas l'exa-

1 Voir en ce sens : Orléans, 27 mars 1847. — *Journal des Avoués*, t. LXXII, p. 621, art. 301. — Agen, 28 juin 1870. S. 70.2.291. Ce dernier arrêt notamment tranche la question en termes excellents.

2. *Sic* : Ollivier et Mourlon.

men. Pourquoi en effet s'évertuer à trouver pour la libération des moyens différents de ceux indiqués par la loi ? L'article 777 du Code de procédure civile est formel : il permet au juge commissaire, en déclarant la consignation valable et en ordonnant la radiation des inscriptions, de maintenir leur effet sur le prix.

Pendant longtemps on a également soutenu que le seul moment où l'acquéreur est définitivement forclo du droit de consigner est la signature du règlement définitif. A ce moment, prétend-on, l'intérêt de l'adjudicataire à consigner n'existe plus puisque l'ordre est terminé et qu'il peut se libérer quand il le veut par voie de quittance notariée, les droits

Attendu en droit que l'article 777 du Code de procédure civile de restreindre la faculté de consigner accordée à tout débiteur qui veut se libérer a voulu tout au contraire en rendre l'exercice plus facile à l'acquéreur en simplifiant les formes et en diminuant les frais de la consignation du prix de la vente ;

Qu'il n'a fixé aucun délai fatal pour l'accomplissement de cette formalité ;

Qu'à la vérité le dernier alinéa relatif aux ventes volontaires ne parle que du cas où la consignation est faite avant l'ouverture de l'ordre ; mais qu'il ne défend pas de consigner après cette ouverture ;

Que cette faculté est au contraire formellement reconnue par le premier paragraphe de l'article pour le cas où l'ordre a été ouvert à la suite d'une expropriation forcée ; qu'il ne pourrait y avoir aucun motif de refuser ce même droit à l'acquéreur lorsque l'ordre a été ouvert après une vente volontaire puisque dans l'une et l'autre hypothèse le débiteur du prix mis en distribution a le même intérêt à se libérer.

des créanciers étant déterminés. Qui du reste validerait la consignation ? Les fonctions du juge commissaire sont terminées et il ne saurait intervenir utilement.

Tel n'est pas notre avis. Les fonctions du juge commissaire, estimons-nous vont, au delà de la signature du règlement définitif : il intervient notamment après folle enchère, lorsque les bordereaux de collocation ont été délivrés, pour les rendre exécutoires contre le nouvel acquéreur. En outre bien des difficultés telles que la survenance de décès par exemple ou de procès inattendus peuvent surgir après la signature du règlement définitif qui rendront difficile le paiement du prix de l'acquéreur ou qui peuvent le retarder pendant longtemps. Aussi devons-nous dire que l'on doit venir au secours de l'acquéreur en l'autorisant à consigner dans ces circonstances exceptionnelles, même après la clôture de l'ordre. Ce n'est du reste pas contraire aux dispositions de l'article 777 qui ne fixe aucun délai à peine de forclusion (1). Seule la délivrance des bordereaux de collocation met obstacle à la consignation dans les termes de l'article 777. A ce moment en effet c'est entre les mains des créanciers nantis de bordereaux que doit être payé ce prix. S'ils refusent de le recevoir, l'acquéreur ne peut que leur faire des offres réelles suivies de consignation.

1. Voir dans ce sens : Limoges, 21 février 1901. S. 04. 2. 234. — *Contra* : Agen, 28 juin 1870. S. 70. 2. 291.

Troisième Partie

DE LA PROCÉDURE ET DE LA DEMANDE EN VALIDITÉ DE LA CONSIGNATION

SECTION PREMIÈRE

DES FORMALITÉS PRÉLIMINAIRES A LA LIBÉRATION

Après avoir étudié la consignation du prix en général nous allons aborder l'étude de la procédure de la consignation en elle-même et des formalités à remplir pour faire valider cette consignation.

La procédure de la consignation est tracée en termes très clairs dans l'article 757 du Code de procédure civile. Avant la loi du 21 mai 1858 qui donna notamment le texte actuel de cet article il régnait en théorie et en pratique une grande confusion sur les formes à observer pour la consignation du prix. La jurisprudence était tellement incertaine et la doctrine si flottante que les affaires en souffraient et les praticiens conseillaient souvent à leurs clients pour

éviter toute difficulté de ne pas consigner leur prix et d'attendre la fin de l'ordre pour se libérer par voie de quittance notariée. Les uns prétendaient qu'il fallait suivre la procédure dispendieuse du Code civil des offres réelles suivies de consignation. Les autres admettaient des modifications plus ou moins importantes sur lesquelles on variait beaucoup (1).

1. Seligmann, p. 444, a résumé d'une excellente façon les théories en cours. Il les ramène à cinq principales :

1° Les offres réelles devaient être faites au vendeur à la charge de rapporter mainlevée de toutes les inscriptions existantes. *Sic* : Jugement du tribunal civil de Bordeaux rapporté avec l'arrêt de Bordeaux du 22 juin 1836. S. 37. 214 ;

2° Les offres du vendeur sont insuffisantes ; elles doivent être faites aux créanciers inscrits qui peuvent les accepter ou les refuser et s'opposer au dépôt. *Sic* : Arrêt de Bordeaux précité.

3° Les offres réelles sont inutiles. C'est dans ce sens que s'était fixée la jurisprudence. Il n'est même pas nécessaire de sommer le vendeur et les créanciers d'assister à la consignation ni de faire rédiger un procès-verbal de consignation par un officier ministériel, ni de faire déclarer la consignation valable : il suffit de retirer une quittance du receveur des consignations et de la notifier aux créanciers et au vendeur. *Sic* : Grenier, t. II, p. 368. — Troplong. *Hyp.*, n° 958-4°. — Dalloz. *Répertoire*. V° privilèges et hypothèque, p. 374, n° 37. — Riom, 19 janvier 1820. S. 25. 10. — Bordeaux, 28 mars 1833, 22 juin 1836. — Cass. réq., 9 décembre 1846 et 24 juin 1857. — Besançon, 23 décembre 1856.

4° Il est inutile même de faire des offres soit au vendeur soit aux créanciers ou de les sommer d'assister à la consignation. Il n'est pas même nécessaire de notifier l'acte de consignation au vendeur ou au créancier. Il suffit que les derniers soient en sûreté et consignés. (Toullier, t. VII, n° 217.)

Toutes ces difficultés se sont évanouies grâce à la netteté et à la précision de l'article 777 du Code de procédure civile.

Si nous reprenons les termes de cet article nous voyons qu'il examine la question sous deux aspects différents : l'ordre est-il ouvert, ne l'est-il pas ? et dans chacun de ces cas il examine la nature de la vente dont le prix fait l'objet de la consignation : est-ce une adjudication après expropriation forcée, est-ce au contraire toute autre sorte de vente ? Nous allons examiner successivement chacun de ces cas.

§ 1. — L'ORDRE N'EST PAS OUVERT .

A. — *Cas de l'adjudication sur expropriation forcée*

L'adjudicataire sur saisie immobilière qui veut consigner son prix n'a qu'à le déposer directement à la

5° L'acquéreur doit seulement notifier l'acte de consignation tant au vendeur qu'aux créanciers inscrits, sans offres réelles ; mais de plus il doit le faire déclarer valable. « Ceci est nécessaire, dit Paul Pont (*Privilèges et Hypothèques*, n° 1336) en vue de la radiation ultérieure des inscriptions que le nouveau propriétaire demandera pour faire disparaître de l'immeuble les signes qui en marquaient l'affectation. Le conservateur, qui n'est pas juge de la validité de la consignation, se refuserait évidemment à rayer si en supposant que les créanciers ne consentissent pas à donner mainlevée, on ne produisait pas, à défaut de mainlevée, un jugement validant la consignation.

Caisse des dépôts et consignations sans aucune formalité. Il suffit que l'adjudication comme nous l'avons vu plus haut soit définitive. En effet à quoi bon lui imposer des formalités quelles qu'elles soient, comme par exemple des offres réelles ? La nature même de la vente qui a eu lieu implique une situation hypothécaire très embarrassée. On est bien certain que le débiteur saisi ne peut rapporter la mainlevée des hypothèques grevant l'immeuble saisi, et le seul intérêt des créanciers hypothécaires est de toucher sans retard les sommes leur revenant sur le prix. Ces raisons justifient à elles seules qu'on n'exige aucune formalité préalable à la consignation dans ce cas. Lorsque la consignation est opérée, l'adjudicataire doit requérir l'ouverture de l'ordre, mais seulement après l'expiration du délai de huitaine après la transcription prévue par l'article 750 du Code de procédure civile, pendant lequel la priorité d'ouverture de l'ordre appartient au créancier saisissant. La réquisition contient différentes énonciations que nous indiquerons plus loin page 102 et la procédure se suit comme en cas d'aliénation volontaire que nous exposerons plus loin.

B. — *Cas d'aliénation autre que sur
expropriation forcée*

L'article 777 du Code de procédure civile, pour

supprimer toutes les anciennes difficultés, dispose expressément que la consignation doit se faire sans offres réelles préalables. Mais il ajoute que l'acquéreur doit sommer le vendeur « de lui rapporter dans la quinzaine mainlevée des inscriptions existantes et lui faire connaître le montant des sommes en capital et intérêts qu'il se propose de consigner. Ce délai expiré, la consignation est réalisée ». C'est ce que dans la pratique on appelle la *sommation de quinzaine*.

Cette sommation est un exploit d'huissier délivré à la requête de l'acquéreur au vendeur à domicile réel ou à domicile élu. Cet exploit contient deux parties bien distinctes. Dans la première l'acquéreur somme le vendeur de lui rapporter dans la quinzaine du jour de la délivrance de cet exploit la mainlevée de toutes les inscriptions grevant l'immeuble (1).

Dans la seconde partie l'acquéreur avertit le vendeur que faute par lui d'avoir satisfait à cette sommation dans le délai indiqué il déposera à la Caisse des dépôts et consignations au jour et à l'heure qu'il indique et pour lesquels il somme le vendeur de se trouver à la caisse :

1° La somme représentant en principal son prix d'adjudication ;

1. Nous avons vu plus haut, que l'acquéreur peut exiger non pas seulement la mainlevée mais le certificat de radiation des inscriptions lui-même.

2 Les intérêts arrêtés au jour du dépôt, de sorte que l'acquéreur est averti à l'avance de la somme exacte qui sera consignée.

Enfin par le même acte le vendeur est averti que faute par lui de satisfaire à cette sommation il sera procédé au dépôt à la caisse de la somme indiquée hors sa présence. Dans la pratique l'acquéreur ajoute qu'il fait toutes réserves pour répéter sur son prix les frais extraordinaires de transcription et de purge dont il a fait l'avance, bien que tous ses droits soient conservés même si cette réserve n'a pas été énoncée dans la sommation de quinzaine.

Le délai de quinze jours indiqué par la sommation est le délai minimum qu'a voulu imposer la loi avant la consignation. Mais ce n'est pas un délai invariable et auquel sous aucun prétexte on ne peut déroger. Ce délai est fixé dans l'intérêt seul du vendeur : c'est le temps *minimum* que la loi estime nécessaire au vendeur pour se procurer les mainlevées des inscriptions hypothécaires. D'où il résulte que l'acquéreur a le droit dans la sommation d'indiquer un délai plus long pour se faire rapporter la mainlevée des hypothèques par le vendeur. Il peut déclarer par exemple le délai d'un mois ou tel autre délai supérieur à la quinzaine. Le vendeur, de son côté, peut dans le cahier des charges stipuler que le délai sera plus long que la quinzaine. A notre avis, il peut également stipuler un délai moindre : l'acqué-

reur ne peut, lui, abréger le délai, mais à notre avis le vendeur peut indiquer dans le cahier des charges un délai inférieur à la quinzaine, puisque ce délai de quinze jours a été prévu dans son seul intérêt. S'il indique un délai moindre, c'est qu'il le juge suffisant et la clause nous paraît pleinement valable, la loi n'ayant pas indiqué qu'un délai minimum de quinze jours est prescrit à peine de nullité.

La plupart des auteurs enseignent que le délai de quinze jours ne s'augmente pas à raison des distances. Ils n'apportent du reste aucune raison à l'appui de cette appréciation. Nous estimons au contraire que ce délai doit être augmenté à raison des distances : les termes de l'article 1033 du Code de procédure civile sont en effet formels :

Le jour de la signification et celui de l'échéance ne sont point comptés dans le délai général fixé pour les ajournements, les citations, sommations et autres actes faits à personne ou domicile. Ce délai sera augmenté d'un jour à raison de cinq myriamètres de distance.

La sommation de quinzaine étant un exploit signifié à personne ou à domicile entre évidemment dans le cas d'application de l'article 1033.

Il ne faut pas confondre la sommation de quinzaine avec la dénonciation de l'état des inscriptions qu'on fait parfois au vendeur en vertu d'une clause du cahier des charges ou des conditions générales de

la vente (1). Cette dénonciation a son utilité car elle rappelle au vendeur la situation hypothécaire exacte de son immeuble. C'est un premier avertissement qu'il reçoit de faire toutes diligences pour obtenir le concours de ses créanciers en vue d'une quittance amiable pour éviter la consignation du prix et l'ouverture d'un ordre. Mais cette dénonciation est prescrite par une clause du cahier des charges et non par un article de la loi comme la sommation de quinzaine. Cette dernière est un acte de juridiction contentieuse qui fait partie intégrante de la procédure d'ordre et qui constitue une vraie mise en demeure.

Cependant certains auteurs semblent n'avoir pas bien distingué les différences qui existent entre ces deux actes et avoir opéré entre eux une certaine confusion. C'est ainsi que Grosse et Rameau (t. II, n° 513) déclarent qu'il est indispensable de faire précéder la sommation de quinzaine d'une copie de l'état des inscriptions sous prétexte « qu'elle peut seule permettre d'acquérir une connaissance exacte des inscriptions sans laquelle le vendeur ne peut généralement apprécier leur mérite et savoir s'il y a lieu d'en demander le rejet ». Ils ajoutent cependant que si une dénonciation des états d'inscriptions a

1. Art. XI du cahier des charges. Modèle de la chambre desavoués de Paris.

été faite antérieurement au vendeur « il suffirait d'un énoncé très succinct des inscriptions en se référant à la dénonciation » (1).

Cette théorie nous semble impossible à admettre : nous pensons que *même si les états n'ont pas été dénoncés* au vendeur avant la sommation de quinzaine, non seulement l'acquéreur n'est pas tenu de faire précéder sa sommation de quinzaine d'une copie même succincte des inscriptions, mais même *ne doit pas le faire*. En effet, si dans la pratique on dénonce l'état des inscriptions avant de faire la sommation de quinzaine c'est qu'on y est tenu aux termes du cahier des charges, en vertu d'une clause insérée, ne l'oublions pas, par le vendeur lui-même. Mais si cette clause n'existe pas, on ne fait pas cette dénonciation ou alors les frais doivent en rester à la charge de l'acquéreur. Pourquoi dans la sommation de quinzaine donner copie des inscriptions au vendeur ? si quelqu'un doit connaître la situation hypothécaire de l'immeuble, c'est bien lui. Il doit savoir s'il peut en obtenir la mainlevée ou non. Dans ces conditions, à quoi bon augmenter d'une copie fastidieuse les frais d'ordre déjà si lourds pour les créanciers ? Si du reste le vendeur craint de n'être pas renseigné suffisamment sur la situation hypothécaire de son immeuble, il n'a qu'à imposer, comme on le fait

1. *Sic* : Seligmann, n° 572.

en pratique à Paris, à l'adjudicataire une dénonciation préalable des états. S'il n'a pas imposé cette dénonciation c'est de sa faute, et il ne saurait se plaindre qu'il n'a pu rapporter la mainlevée des inscriptions par suite d'une connaissance insuffisante de la situation hypothécaire.

D'autres auteurs, comme Grosse et Rameau (t. II, n° 514), ont soutenu qu'une constitution d'avoué était indispensable dans la sommation de quinzaine sous prétexte que cet acte est introductif d'instance. En effet, disent ces auteurs, si on ne fournit pas à l'acquéreur dans la quinzaine la mainlevée des inscriptions existantes, il consignera son prix et demandera la validité de la consignation. Nous pensons au contraire que la constitution d'avoué est tout à fait inutile car si la sommation de quinzaine fait partie de la procédure d'ordre et de validité de la consignation, elle n'en est véritablement pas l'acte initial. On ne saurait mieux, pensons-nous, comparer la sommation de quinzaine à la sommation de payer faite au débiteur de sommes par son créancier avant de lancer l'assignation. De même que cette dernière sommation ne contient pas de constitution d'avoué, laquelle ne figurera que dans l'exploit d'ajournement, dont la sommation de payer n'est que le préliminaire ; de même la sommation de quinzaine qui n'est que le préliminaire de la procédure de validité de la consignation n'a pas besoin de contenir de constitu-

tion d'avoué. En effet nous verrons que la procédure de validité de la consignation ne commence vraiment que par la transcription au greffe par l'avoué de l'adjudicataire du dire d'ouverture d'ordre, ou par la transcription du dire à fin de libération si la consignation est opérée après l'ouverture de l'ordre. C'est seulement dans ces dires que la constitution d'avoué est nécessaire.

La sommation de quinzaine est-elle indispensable? prescrite par la loi à peine de nullité, on a soutenu que non, en disant que les intérêts du vendeur sont suffisamment protégés par les autres prescriptions de l'article 777 qui oblige l'acquéreur à requérir sans aucun retard l'ouverture de l'ordre et à déposer à l'appui de cette réquisition le récépissé de la Caisse des dépôts et consignations en déclarant qu'il entend faire prononcer la radiation des inscriptions. Ne semble-t-il pas alors que la sommation de quinzaine ne devienne superflue? Qu'elle ait été faite ou non dans les formes indiquées par l'article 777 du Code de procédure civile les droits des tiers, vendeur ou créancier, n'en restent pas moins entiers, ils conservent le droit de contester après l'ouverture de l'ordre cette consignation, mais seulement si elle est insuffisante. Pourquoi attacher tant d'importance à une simple question de formes qui n'a pas paru si substantielle au législateur puisqu'il n'a pas édicté que ces formes devraient être respectées à

peine de nullité ; et l'on sait qu'à cet égard on ne peut suppléer au silence de la loi. Telle est du moins la thèse qui a été soutenue notamment dans une espèce jugée par le tribunal civil de Nevers en 1879, par la Cour d'appel de Bourges ensuite et enfin par la chambre des requêtes de la Cour de cassation le 21 mars 1881 et rapportée dans Dalloz (1881.1.305). Cette espèce était la suivante : l'adjudicataire d'un immeuble hypothéqué, après avoir fait les notifications, avait par simple *acte du palais* contenant dénonciation des états d'inscriptions sommé les vendeurs de lui rapporter mainlevée de ces inscriptions, mais *sans indiquer la somme* qu'il se proposait de consigner. A la suite de cette dénonciation l'adjudicataire consigna son prix et dénonça cette consignation aux vendeurs en leur faisant sommation de lui rapporter mainlevée de l'inscription d'office. Au cours de l'ordre les vendeurs soutenaient que la consignation ainsi opérée n'ayant pas été faite conformément à l'article 777 du Code de procédure civile était nulle et ne pouvait libérer l'adjudicataire. Ce dernier répondait, comme nous l'avons indiqué plus haut, qu'une simple question de formes ne pouvait rendre une consignation inopérante. Le tribunal civil de Nevers a donné tort à l'adjudicataire en déclarant que les formalités de l'article 777 étaient substantielles, que notamment la sommation de quinzaine telle qu'elle est prescrite par cet article avait

une utilité indiscutable puisque, en mettant les vendeurs en demeure de rapporter dans un délai déterminé mainlevée des inscriptions existantes, elle a pour objet de leur éviter les embarras et les frais d'une procédure nouvelle et la perte d'intérêts résultant de la consignation s'ils sont en mesure de recevoir directement; que cette sommation doit en outre faire connaître le montant des sommes que l'acquéreur se propose de consigner, ce qui permet aux vendeurs d'en contrôler le chiffre et de signaler au besoin les erreurs.

Sur appel de l'adjudicataire, la Cour de Bourges confirma ce jugement par adoption de motifs par arrêt du 8 mars 1880. L'adjudicataire ne se tint pas pour battu et forma un pourvoi en cassation. Après un remarquable rapport de M. le conseiller Crépon et sur conclusions conformes de M. l'avocat général Pétiton, la chambre des requêtes de la Cour de cassation par arrêt du 21 mars 1881 rejeta le pourvoi de l'adjudicataire en disant

que si en matière d'aliénation autre que sur expropriation forcée, l'acquéreur a la faculté de consigner son prix sans offres réelles, cette faculté ne lui est accordée qu'autant qu'il a sommé le vendeur de lui rapporter dans la quinzaine mainlevée des inscriptions existantes et qu'il lui a fait connaître le montant des sommes en capital et intérêts qu'il se propose de consigner; que si la condition de la sommation n'a pas été remplie le privilège de la consignation sans offres

réelles disparaît et la consignation ainsi opérée devient nulle et sans effet ; qu'en le décidant ainsi, l'arrêt attaqué n'a fait qu'une juste et saine application de la loi.

Dans son rapport, M. le conseiller Crépon s'exprimait avec plus de force encore :

La sommation dont parle l'article 777 du Code de procédure civile est-elle nécessaire de telle sorte que si elle a été omise la consignation sans offres réelles doive être tenue pour non avenue et demeurer sans effet ? Non, dit le mémoire, la seule chose importante c'est la consignation, le reste n'est qu'accessoire. Une pareille doctrine ne saurait se justifier. Elle est en complète contradiction avec l'esprit et le texte de l'article 777. La consignation sans offres réelles est une exception, une faveur, un privilège ; mais ce privilège ne saurait exister qu'autant qu'aura été remplie la condition imposée pour qu'on en puisse invoquer le bénéfice. Or, cette condition, c'est la sommation faite au vendeur d'avoir à rapporter dans la quinzaine mainlevée des inscriptions existantes et de faire connaître le montant des sommes en capital et intérêts qu'on se propose de consigner. Et, en effet, si dans la quinzaine de la sommation mainlevée des inscriptions existantes est rapportée, il n'y a plus lieu à consignation, et, par conséquent il n'y a plus lieu à ouverture d'ordre. Inscription, consignation, ordre sont des termes corrélatifs ; si le premier disparaît, les deux autres s'évanouissent par cela même et nécessairement. Ce que le législateur a

voulu, c'est que cette procédure longue, compliquée, dispendieuse de l'ordre ne s'ouvrit qu'autant qu'il n'existerait pas pour l'acquéreur d'autres moyens de se libérer, c'est-à-dire qu'au cas où des hypothèques l'empêcheraient de verser son prix entre les mains du vendeur. Pour cela, la première chose c'est non seulement de faire apparaître les inscriptions, mais d'établir que la mainlevée de ces inscriptions n'a pu être obtenue malgré la demande qui en a été faite. Donc la sommation de rapporter la mainlevée est indispensable. La consignation opérée sans que cette formalité de la sommation eût été préalablement remplie se trouverait en dehors des conditions prévues et exigées par la loi ; dès lors le privilège d'être faite sans offres réelles préalables doit disparaître. Si l'ordre doit être ouvert à la réquisition de l'acquéreur ou adjudicataire dans les trois jours qui suivent la consignation, c'est seulement lorsque la somme a été consignée à l'expiration du délai de quinzaine accordé après la sommation pour rapporter la mainlevée : point de sommation, point de délai, point de consignation réalisée comme elle aurait dû l'être, point d'ordre à ouvrir, l'article 777 n'est plus applicable. C'est ce qu'a décidé l'arrêt attaqué, et bien que la question ne se soit pas encore présentée devant vous, vous penserez sans doute qu'il y a lieu, en écartant ce moyen, de confirmer la décision de la Cour de Bourges.

Les considérations de M. le conseiller Crépon, adoptées par l'arrêt de la Cour de cassation, sont décisives et irréfutables, nous ne pensons pas d'ail-

leurs qu'en présence de tels arguments la question se soit posée à nouveau devant les tribunaux. Il est bien évident en effet que la faculté de consigner son prix sans offres réelles préalables est une importante dérogation apportée par la loi du 21 Mai 1858 au principe de droit civil ; et si un tel privilège a été accordé à l'acquéreur, ce ne fut que dans le but de hâter et favoriser la libération et d'éviter la procédure d'ordre. Mais ce privilège ne peut être accordé qu'à la condition que l'acquéreur remplisse toutes les obligations que la loi a imposées, comme de faire la sommation de quinzaine. L'adjudicataire ne pourrait bénéficier des commodités de la réforme sans être obligé par contre d'en subir tous les inconvénients.

Quand le délai de quinzaine est expiré et que le vendeur n'a pas rapporté la mainlevée des inscriptions, l'acquéreur consigne son prix dans les conditions indiquées plus haut.

Une fois la consignation opérée, l'adjudicataire ne doit pas se contenter de laisser le vendeur ou ses créanciers se pourvoir ainsi qu'ils aviseront. Il est tenu, aux termes de l'article 777 du Code de procédure civile, de requérir l'ouverture de l'ordre dans les trois jours qui suivent la consignation. Mais le défaut de réquisition d'ouverture d'ordre dans ce délai n'entraîne pas nullité de la consignation. En effet l'article 777 du Code de procédure civile n'indique pas que l'adjudicataire doit faire cette réquisition dans

les trois jours à peine de nullité ; or, dans le silence de la loi on ne doit déclarer prescrites à peine de nullité que les formalités substantielles et on ne saurait considérer comme telle l'obligation imposée à l'adjudicataire de requérir l'ouverture de l'ordre dans les trois jours de l'adjudication 1).

La réquisition de l'ouverture de l'ordre se fait après adjudication sur saisie immobilière ou sur aliénation volontaire dans des formes identiques énoncées dans l'article 750 du Code de procédure civile : on transcrit au greffe sur un registre *ad hoc* une réquisition d'ouverture d'ordre et, s'il y a lieu, de nomination de juge commissaire en joignant à l'appui l'état des inscriptions. Lorsqu'il y a eu consignation du prix, l'adjudicataire poursuivant l'ordre ajoute à sa réquisition d'ouverture d'ordre un paragraphe énonçant la consignation, indiquant la somme consignée et dans lequel il indique qu'il entend poursuivre la validité de cette consignation et la radiation des inscriptions : il dépose à l'appui le récépissé qui lui a été délivré par la caisse des dépôts et consignations ou le reçu qui lui a été remis par le Crédit foncier.

§ 2. — L'ORDRE EST OUVERT

Quand l'ordre est ouvert et quel que soit le mode

1. Ainsi jugé : Cass., 26 mars 1890. D. P. 90. 1.442.

d'aliénation, l'adjudicataire consigne son prix sans aucune formalité : il n'a qu'à se rendre à la Caisse des dépôts et consignations et y déposer son prix purement et simplement. Il est en effet parfaitement inutile d'imposer avant la consignation une formalité comme la sommation de quinzaine. L'ouverture de l'ordre implique en effet une situation hypothécaire embarrassée et puisque le vendeur n'a pu empêcher l'ouverture de l'ordre en rapportant la mainlevée des inscriptions hypothécaires, il est bien certain qu'il pourra encore moins obtenir cette mainlevée au cours de l'ordre.

La consignation opérée l'adjudicataire doit transcrire sur le procès-verbal d'ordre un dire signé de son avoué énonçant la consignation, le montant des sommes déposées et dans lequel il indique son intention de faire prononcer la validité de sa consignation et la radiation des inscriptions grevant l'immeuble : il joint à l'appui de son dire le récépissé qui lui a été délivré par la Caisse des dépôts et consignations.

SECTION III

LA LIBÉRATION JUDICIAIRE

I

Comme les questions précédentes, cette question doit être envisagée sous deux hypothèses différen-

tes : la consignation est-elle opérée avant l'ouverture de l'ordre, ou au contraire est-elle opérée au cours de l'ordre ? L'article 777 du Code de procédure ne paraît pas faire cette distinction puisqu'il ne vise que le cas où la demande en validité est formée au cours de l'ordre judiciaire : tout le monde admet pourtant et avec raison que l'adjudicataire peut obtenir sa libération dès la tentative d'ordre amiable, si personne ne conteste la validité de la consignation.

A. — *La consignation a été faite avant
l'ouverture de l'ordre*

L'adjudicataire ouvre l'ordre ainsi qu'il a été dit, et le juge commissaire convoque en vue d'arriver à une entente amiable pour le partage du prix les créanciers, le vendeur et l'adjudicataire. Le jour de la tentative d'ordre amiable, diverses solutions peuvent se produire.

Ou bien les parties en cause se mettent d'accord sur le partage du prix et la validité de la consignation. — Il y a alors ordre et libération amiables. Le juge sur le procès-verbal de la distribution du prix constate l'accord des parties, colloque les créanciers dans l'ordre sur lequel ils se sont mis d'accord et déclare la consignation valable et ordonne la radiation des inscriptions grevant l'immeuble vendu. Dans ce cas les bordereaux de collocation des créan-

ciers venant en ordre utile sont délivrés par le greffier non pas contre l'adjudicataire qui est libéré de son prix mais contre la Caisse des dépôts et consignations. En même temps le greffier délivre à l'adjudicataire un extrait de l'ordonnance de libération sur le vu de laquelle le conservateur des hypothèques radiera les inscriptions et délivrera à l'adjudicataire le certificat de radiation.

Ou bien les parties en cause ne se mettent pas d'accord sur la répartition du prix, mais acceptent la consignation. — Il y a alors libération amiable et le juge renvoie à l'ordre judiciaire sur la répartition du prix entre les créanciers : dans ce cas il est sur-sis à la délivrance des bordereaux de collocation, qui ne seront remis aux créanciers qu'après la clôture de l'ordre judiciaire : mais ils ne seront exécutoires que contre la Caisse des dépôts et consignations et non contre l'adjudicataire. C'est la conséquence de la validité de la consignation prononcée lors de la tentative d'ordre amiable. Le résultat cherché par l'adjudicataire est donc atteint dans ce cas aussi complètement que dans le cas précédent : le greffier lui délivre une expédition de l'ordonnance du juge constatant l'accord des parties sur la validité de sa consignation et ordonnant la radiation des inscriptions. Avec cette expédition l'adjudica-

taire fait radier les inscriptions comme dans le cas précédent (1).

Ou bien les parties en cause se mettent d'accord sur la répartition du prix mais contestent la validité de la consignation. — Il y a alors ordre amiable mais non libération amiable. Cela peut se produire si les créanciers trouvent la consignation insuffisante ou irrégulière. Quant au vendeur, par sa seule opposition peut-il mettre obstacle à la validité de la consignation lors de la tentative d'ordre amiable ? Nous ne le pensons pas. En effet le consentement du saisi n'est pas requis comme celui des créanciers par la validité de l'ordre amiable. C'est ce qu'on doit conclure de la façon différente dont s'exprime l'article 751 à son égard et à l'égard des créanciers. Cet article dit en effet :

Le juge convoque les créanciers inscrits *afin de se régler amiablement sur la distribution du prix*. La partie saisie et l'adjudicataire sont également convoqués.

La loi ne dit que la partie saisie (et l'adjudicataire) sont convoqués pour se régler. Ils doivent donc assister à la délibération, mais leur concours ou leur opposition sont indifférents à l'issue du règle-

1. Lorsque nous examinons la question des frais de la consignation et de la libération nous verrons que ce cas est plus onéreux.

ment. C'est du reste ce que disait dans son rapport le rapporteur de la commission lors du vote de la loi du 21 mai 1858 :

L'adjudicataire et le saisi sont convoqués, mais sans que leur absence puisse être un obstacle à l'arrangement, et sans que la voix délibérative permette au..... saisi dominé par l'humeur de s'opposer au règlement amiable entre les créanciers (1).

Le saisi ne pouvant s'opposer à l'ordre amiable ne peut donc s'opposer à la libération de l'adjudicataire quand tous ses créanciers déclarent accepter la consignation de son prix. Il ne faut pas en conclure cependant que le vendeur se trouve définitivement et complètement désarmé à l'égard de l'adjudicataire dont il entend contester la consignation. Tous ses droits sont réservés, et après le paiement des créanciers utilement colloqués il a parfaitement le droit d'actionner l'adjudicataire devant le tribunal en nullité de sa consignation. Dans ce cas, si l'adjudicataire succombe, sa consignation sera réputée non avenue et il sera comptable envers le saisi de la différence entre son prix d'adjudication et les sommes

1. *Sic* : Grosse et Rameau, t. I, n° 188. — Les mêmes : Appendice, p. 356 et suiv. — Ollivier et Mourlon, n°s 289 et 508. — Bioche. V° ordre, n° 225, 3^e édition. — Seligmann, n° 168. — *Contra* : Duvergier. *Coll. des lois*, année 1858, p. 152, note 2.

payées sur sa consignation aux créanciers hypothécaires, étant bien entendu que les intérêts de son prix n'auront pas cessé de courir au taux stipulé dans le cahier des charges.

Mais les créanciers, eux, lors de la tentative d'ordre amiable peuvent ne pas accepter la consignation tout en se mettant d'accord entre eux sur la répartition du prix selon leur rang hypothécaire. Que va-t-il alors se passer relativement au paiement des bordereaux de collocation. Certains auteurs estiment que le juge peut, après avoir établi le règlement amiable, renvoyer les parties à se pourvoir sur la contestation de consignation et suspendre la délivrance des bordereaux jusqu'à l'issue de cette instance. C'est ce que soutiennent Ollivier et Mourlon, n° 611, d'après lesquels le juge commissaire doit déclarer sur son procès-verbal

qu'attendu la contestation dont la consignation est l'objet, et par suite l'impossibilité de ramener à une exécution immédiate le règlement arrêté entre les créanciers, la rédaction et la délivrance des bordereaux de collocation resteront suspendus tant que la question soulevée sera pendante.

Cette théorie se heurte cependant aux prescriptions de l'article 762 du Code de procédure civile qui dit qu'à défaut de règlement amiable dans le délai *d'un mois* le juge doit prononcer le renvoi à

l'ordre judiciaire. Cette prescription est formelle et impérative (1), la théorie d'Ollivier et Mourlon ne peut donc être admise.

Aussi pensons-nous que le juge ne doit pas retarder la délivrance des bordereaux de collocation. La consignation est une faveur accordée à l'adjudicataire pour le cas seulement où le fardeau des intérêts serait trop lourd, ou la gêne des inscriptions hypothécaires trop grande en raison de la longueur de l'ordre. La consignation ne doit pas retarder les formalités et la procédure de l'ordre. Dans ces conditions, si les difficultés relatives à la consignation ne sont pas tranchées lors de la délivrance des bordereaux, ces derniers doivent être déclarés exécutoires contre l'adjudicataire lui-même et non contre la Caisse. La consignation n'étant ni validée ni acceptée l'adjudicataire a ainsi que nous l'expliquerons la faculté de retirer les sommes par lui consignées à la Caisse, et pour obtenir sa libération il devra recourir à une quittance amiable. Ajoutons qu'en raison du court laps de temps qui s'écoule entre la consignation du prix d'une part, et la tentative d'ordre amiable et la délivrance des bordereaux de collocation d'autre part la différence d'intérêts que devra subir l'adjudicataire ne lui sera pas trop sensible.

1. En ce sens : Bordeaux, 20 juin 1893. D. P. 94. 2. 318.

Ou bien il n'y a ni ordre ni libération amiables, dans ce cas le juge commissaire prononce le renvoi à l'ordre judiciaire et la partie qui poursuit l'ordre fait à chacun des créanciers inscrits la sommation de produire à l'ordre dans les termes indiqués par l'article 753 du Code de procédure civile. Pour obtenir sa libération, l'adjudicataire doit dans les huit jours qui suivent l'expiration du délai de quarante jours pour produire, faire sommation par acte d'avoué à avoué aux créanciers produisants, et par exploit à la partie saisie, si elle n'a pas d'avoué constitué, de prendre communication de la déclaration par lui faite lors de l'ouverture de l'ordre et de la contester dans les quinze jours s'il y a lieu. A partir de ce moment la procédure est la même que lorsque la consignation a été opérée au cours de l'ordre et son étude va faire l'objet du paragraphe suivant :

B. — *L'ordre est ouvert.*

Nous avons dit plus haut qu'après avoir opéré sa consignation, l'adjudicataire qui veut obtenir sa libération doit transcrire sur le procès-verbal d'ordre un dire indiquant la date de la consignation, la somme consignée et son intention de faire prononcer sa libération et la radiation des inscriptions : il doit

joindre, avons-nous vu (1), à l'appui de son dire le récépissé qui lui a été délivré par la Caisse des dépôts et consignations.

Mais ce dire une fois transcrit le juge ne peut pas prononcer la validité de la consignation sans que les parties intéressées aient accepté cette consignation, ou du moins aient été appelées à l'approuver ou la contester. En effet les créanciers ignorent jusque-là la consignation et il faut la leur faire connaître.

Aussi dans les huit jours qui suivent l'expiration du délai pour produire l'adjudicataire fait-il sommation par acte d'avoué à avoué et par exploit à la partie saisie si elle n'a pas constitué avoué de prendre, dans la quinzaine, communication de sa déclaration à fin de libération insérée dans son dire ou dans la déclaration d'ouverture d'ordre selon que la consignation a suivi ou précédé l'ouverture de l'ordre, et de la contester si bon leur semble. Il est bien évident que cette sommation ne doit pas être faite aux créanciers non produisants qui sont déchus de tous droits dans la somme en distribution conformément à l'article 755 du Code de procédure civile.

Ce délai de quinzaine indiqué dans les sommations ne s'augmente pas à raison des distances ; il est de règle, en effet, qu'aucun des délais de l'ordre ne

1. Page 102.

s'augmente à raison des distances, c'est ainsi que le délai pour produire (art. 753 du C. pr. c.) est de quarante jours quelle que soit la distance entre le lieu où se poursuit l'ordre et le domicile du créancier ou du débiteur sommés de produire ou de prendre communication des productions. Il en est de même pour la sommation à fin de libération. La procédure d'ordre est en effet une procédure qui exige une grande célérité et dont les délais sont suffisamment longs pour n'être pas alourdis par l'augmentation à raison des distances.

Cette sommation, avons-nous dit, doit être faite comme l'indique l'article 777 « par acte d'avoué à avoué et par exploit à la partie saisie si elle n'a pas d'avoué constitué ». Mais comment doit-on interpréter cette formule ? Doit-on faire la sommation par acte d'avoué à avoué aux créanciers ayant produit à l'ordre et à la partie saisie si elle a constitué avoué, ou au contraire, ne doit-elle être faite qu'à la partie saisie, seule à l'exclusion des créanciers produisants, par acte d'avoué à avoué ou par exploit selon qu'elle a ou non un avoué constitué. La doctrine est partagée sur ce point. Un grand nombre d'auteurs admettent que c'est avec le vendeur ou avec la partie saisie seule que doit se poursuivre la validité de la consignation, sauf bien entendu aux créanciers à intervenir s'ils le jugent à propos ; parmi ces auteurs citons Grosse et

Rameau (1), Colmet Daage (2), Chauveau et Carré (3). Ces auteurs allèguent que la déclaration de l'adjudicataire inscrite sur le procès-verbal d'ordre interpelle suffisamment les créanciers produisants sans qu'il soit besoin de leur faire une dénonciation. Ajoutons que cette théorie est fortifiée par les travaux préliminaires de la loi du 21 mai 1858. Les termes du rapport de M. Riché paraissent en effet formels.

« C'est avec le saisi, dit-il, ou le vendeur que l'adjudicataire ou acquéreur fait juger la validité de la consignation et non avec les créanciers inscrits qui, cependant, auront souvent un intérêt plus réel que celui du saisi. Un amendement de M. Millet (4) appelait à ce débat ces créanciers ou celui qui représentait les autres. La majorité s'en est tenue au système plus économique du projet qui n'empêche pas les créanciers d'intervenir s'ils le jugent utile ».

D'autres auteurs, d'accord en cela avec l'unanimité de la pratique, estiment que la dénonciation doit être faite non seulement au vendeur ou à la partie saisie, mais encore aux créanciers produisants. Parmi eux citons MM. Glasson (5), Garsonnet (6), Seligmann (7).

1. T. II, n° 533.

2. *Leçons de Procédure*, t. II, 8^e édition, n° 1041.

3. Question 2619, 10^e.

4. Provoqué par les justes observations de M. Lancelin, président de la Chambre des avoués de Paris.

5. Glasson (et Colmet Daage). *Précis théorique et pratique de procédure civile*. Edit. de 1902, t. II, p. 521.

6. Garsonnet, *Traité de procédure*, t. IV, p. 730, note 36.

7. *Op. cit.*, n° 652.

Leur opinion est bien plus conforme aux intérêts de la pratique que la précédente. Les créanciers sont en effet les principaux intéressés dans la consignation, qui est au contraire presque toujours indifférente à un saisi dont la situation hypothécaire est souvent telle qu'il n'a rien à retirer du prix de son immeuble et qui dans bien des cas, exaspéré de l'expropriation forcée de son immeuble par ses créanciers, n'aspire dans sa mauvaise humeur contre ces derniers qu'à les empêcher de toucher le plus possible du prix d'adjudication.

La sommation de prendre communication du dire de libération et de le contester s'il y a lieu est donc bien indifférente à l'adjudicataire, et cette raison suffit pour que pareille sommation soit faite aux créanciers produisants. Pourquoi du reste faire sommation au saisi et non aux créanciers ? Sous prétexte que ceux-ci, ayant reçu une sommation de produire et une dénonciation du règlement provisoire, sont suffisamment prévenus et peuvent contester, s'ils le veulent, la consignation qu'ils ne peuvent ignorer. Mais le saisi ou le vendeur sont dans une situation absolument identique : ils ont également reçu une sommation de prendre communication des productions conformément à l'article 753 du Code de procédure civile, et le règlement provisoire leur est aussi dénoncé conformément à l'article 755. Il n'y a donc pas de raisons pour qu'on dénonce le dire de

libération aux uns et non aux autres. Nous savons bien qu'on peut nous objecter les travaux préliminaires de la loi de 1858 rapportés ci-dessus. Mais d'une part les travaux préliminaires d'une loi ne lient pas d'une façon obligatoire dans l'application de cette loi; d'autre part, les lois ne doivent pas être interprétées dans un sens strict, mais, au contraire, de la façon la plus large et la plus conforme aux intérêts généraux. Or, il est bien de l'intérêt de tous que la consignation soit validée en présence de toutes les parties intéressées et non à l'exclusion de celles qui ont, dans cette question, un intérêt majeur. Qu'on ne vienne pas nous objecter que d'appeler en cause les créanciers produisant occasionne des frais frustratoires. Un simple acte d'avoué à avoué est exempt des droits de timbre et d'enregistrement et les émoluments alloués aux avoués pour ces actes par le tarif de 1807 est, chacun le sait, bien minime. Remarquons en outre, ainsi que le dit Seligmann, qu'en soutenant que la dénonciation du dire de libération doit être faite par acte d'avoué à avoué aux créanciers produisant on ne se met pas en opposition avec les termes mêmes de l'article 777.

Cet article dit, en effet, qu'il est fait sommation par acte d'avoué à avoué et par exploit à la partie saisie, si elle n'a pas avoué constitué. Or, cette expression « sommée par acte d'avoué à avoué » s'entend dans la pratique « sommée à toutes les parties ayant un avoué

dans l'affaire ». A l'appui de cette thèse, on peut encore avec Seligmann citer l'article 767 du Code de procédure civile qui dit que dans les trois jours de l'ordonnance de clôture de l'ordre, l'avoué poursuivant la dénonce par un *simple acte d'avoué à avoué*. Or, tout le monde concède que, dans cet article et par cette simple expression *acte d'avoué à avoué*, la loi a entendu viser toutes les parties ayant un avoué constitué. Dans ces conditions, pourquoi interpréter de cette manière cette expression dans l'article 767, et lui donner une autre portée dans l'article 777 ? Pour toutes ces raisons, nous pensons, d'accord en cela avec l'unanimité de la pratique, que le dire à fin de libération doit être dénoncé par actes du palais aux créanciers produisant et à la partie saisie qui a un avoué, et par exploit d'huissier à la partie saisie qui n'a pas constitué avoué.

II

Si dans le délai de quinzaine il ne survient aucune contestation, le juge rédige sur le procès-verbal d'ordre une ordonnance déclarant la consignation valable, prononçant la libération de l'adjudicataire et

1. A Paris et dans les tribunaux de 1^{re} classe, 1 franc par original et le quart de 1 franc par copie, soit 0 fr. 25 par copie.

ordonnant la radiation des inscriptions, leur effet étant maintenu sur le prix (1). La consignation du prix constitue alors un véritable paiement et l'adjudicataire est complètement et définitivement déchargé de son prix. A partir de cette ordonnance l'adjudicataire ne peut plus, bien entendu, retirer de la caisse les fonds déposés par lui puisqu'il en est entièrement dessaisi tandis qu'il a ce droit jusqu'à ce que sa consignation soit validée ainsi que le dit l'article 1281 du Code civil.

Une expédition de cette ordonnance est délivrée par le greffier à l'adjudicataire qui la transmet au bureau des hypothèques avec un certificat du greffier constatant qu'aucune voie de recours n'a été formée contre cette ordonnance, et sur le vu de ces pièces le conservateur radie les hypothèques.

Dans la quinzaine de la sommation une contestation peut au contraire être soulevée par le saisi ou le vendeur, ou un créancier hypothécaire ou chirographaire. On admet même avec raison que la contestation peut être faite après l'expiration du délai de

1. Lorsque l'ordonnance de libération a été rendue elle ne peut être attaquée que par deux voies de recours, la tierce opposition par exemple par le vendeur qui n'aurait pas reçu la sommation de prendre communication du dire de libération — ou par la voie du pourvoi en cassation pour excès de pouvoir, quand par exemple le juge a prononcé la validité de la consignation avant l'expiration du délai pour contredire.

quinzaine tant que l'ordonnance de libération n'est pas signée par le juge, la loi n'ayant pas spécifié que la contestation devrait être faite dans la quinzaine à peine de nullité.

La contestation se forme par voie de dire sur le procès-verbal d'ordre. Contrairement au dire de contestation du règlement provisoire de l'ordre, le dire de contestation de la consignation doit être motivé à peine de nullité aux termes mêmes de l'article 778 du Code de procédure civile; cette prescription a pour but d'écarter toute contestation non sérieuse.

La contestation peut être motivée par bien des raisons telles que l'insuffisance de la somme consignée, l'inobservation des formes relatives à la consignation, l'impossibilité de consigner en vertu d'une interdiction d'une clause du cahier des charges, l'inutilité de la consignation, chacun des créanciers ayant donné mainlevée de son hypothèque, etc. Le juge commissaire à l'ordre par une ordonnance rendue sur le procès-verbal d'ordre renvoie les contestants à l'audience qu'il désigne qui est poursuivie à la diligence de l'avoué commis par le juge, et qui est en général l'avoué poursuivant l'ordre, par un simple acte contenant avenir pour l'audience fixée par le juge.

Les parties à l'instance en contestation de la consignation sont, outre l'avoué poursuivant, la partie contestée, la partie contestante, la partie saisie qui

si elle n'a pas d'avoué constitué est appelée à l'audience par exploit d'ajournement et enfin l'avoué du créancier dernier colloqué quia un intérêt plus considérable que les autres créanciers dans la consignation puisque c'est sur lui que les fonds manquent (1).

L'instance est jugée comme sommaire c'est-à-dire sans autre procédure que de simples conclusions motivées et le jugement contient liquidation des dépens. Le jugement doit-il, comme lors des contestations au règlement provisoire, être précédé d'un rapport du juge commissaire ? On pourrait croire que non, l'article 778 qui règle la procédure des contestations à consignation renvoyant aux articles 761, 763 et 764 relatifs à la procédure des contestations au règlement provisoire en omettant de renvoyer à l'article 762 qui vise le rapport du juge commissaire. Mais ce n'est là qu'un simple oubli. Les fonctions du juge commissaire comportent en effet la surveillance de tous les incidents relatifs à l'ordre quels qu'ils soient et par conséquent de la consignation du prix qui n'est qu'un incident de l'ordre (2).

1. Un amendement de M. Millet lors du vote de la loi du 21 mai 1858 tendait à appeler à l'incident de contestation tous les créanciers. Cet amendement fut rejeté avec raison, car ce système occasionnait de grands frais qui n'étaient justifiés par aucune utilité.

2. En cesens : Grosse et Rameau, n° 544. — Ollivier et Mourlon, n° 614. — Chauveau et Carré, question 2619, *quinqvis decis*. — *Contrats* : Seligmann, n° 685.

Si le jugement décide que la consignation est valable et que c'est à tort qu'elle a été contestée, il prononce la libération de l'adjudicataire et ordonne la radiation des inscriptions en maintenant leur effet sur le prix, et condamne le contestant aux dépens de l'incident. Toutefois, comme le contestant peut être d'une solvabilité douteuse, l'article 778 autorise le prélèvement des frais sur le prix en faveur de l'adjudicataire ou acquéreur. Il peut se faire payer ces frais par la caisse avant la clôture de l'ordre sur le vu d'un extrait du jugement et des certificats de non-appel si les dépens sont liquidés au jugement ; s'ils ne le sont pas il demande son admission par privilège au règlement définitif : sa production est recevable jusqu'à la clôture de l'ordre. On lui délivre alors un bordereau de collocation exécutoire contre la caisse comme aux autres créanciers. On doit appliquer la même mesure en faveur de l'avoué du créancier dernier colloqué, s'il a été intimé dans l'instance, conformément à l'article 766.

Si le jugement au contraire décide que la consignation est irrégulière, l'adjudicataire ou acquéreur est condamné aux dépens de l'instance, sa consignation est déclarée nulle et non avenue ; les intérêts de son prix n'ont pas cessé de courir contre lui au taux indiqué par le cahier des charges et les bordereaux de collocation seront exécutoires contre lui et non contre la Caisse des dépôts et consignations.

Conformément à la théorie que nous avons adoptée sur l'application de l'article 762 du Code de procédure civile aux instances en contestation de liquidation, la signification du jugement à avoué fait courir le délai d'appel contre toutes les parties à l'égard les unes des autres et l'appel doit être interjeté dans les dix jours de la signification à avoué, outre les délais de distance. Ces anomalies aux règles du droit commun sont justifiées par l'urgence qu'il y a à libérer l'adjudicataire et à hâter la solution de l'ordre.

L'appel n'est recevable que si la somme contestée excède 1.500 francs. L'arrêt est rendu en matière sommaire : il contient liquidation des frais. Il ne se signifie qu'à avoué et cette signification suffit à faire courir les délais de pourvoi en Cassation, lequel du reste n'est pas suspensif selon la règle de droit commun (1).

1. Dans ce qui précède nous n'avons examiné que le cas où il y a plus de quatre créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble dont le prix est en distribution. Quand il y a moins de quatre créanciers et que par suite à défaut de règlement amiable l'ordre doit être réglé à l'audience par voie d'attribution de prix, comment se fait la libération ? La loi n'a pas prévu le cas. Mais il ne nous semble pas qu'il puisse y avoir de difficultés sur la question : si l'adjudicataire poursuit lui-même l'instance en attribution de prix il relatera sa consignation dans l'exploit d'ajournement et demandera par cet exploit sa libération et la radiation des inscriptions. S'il est défendeur dans l'instance il prendra des conclusions dans

SECTION III

DES FRAIS DE LA CONSIGNATION ET DE LA LIBÉRATION

En principe, lorsque un débiteur se libère, c'est lui qui supporte les frais de libération, c'est ainsi que lorsque l'acquéreur d'un immeuble non hypothéqué paie sa dette, c'est-à-dire son prix, c'est lui qui supporte les frais de la quittance, à moins que le contrat de vente n'ait décidé le contraire. De même, lorsque l'immeuble vendu est grevé d'hypothèques, mais que les créanciers et le vendeur se mettent d'accord pour éviter un ordre et concourir à une quittance amiable, c'est l'acquéreur qui supporte tous les frais de cette quittance (1) et de la radiation des inscriptions.

Il n'en est pas de même en cas de consignation du prix : les frais de la consignation sont à la charge des créanciers, c'est-à-dire sont prélevés par privilège sur la somme en distribution. L'acquéreur en pratique ne supporte aucun de ces frais : ni le coût de la sommation de quinzaine, ni les frais du dépôt

ce sens. De cette façon le jugement en répartissant le prix prononcera la libération et ordonnera la radiation des inscriptions.

1. Ces frais sont assez élevés : 0,50 o/o d'enregistrement et à Paris 0,50 o/o d'honoraires du notaire.

à la Caisse, ni le coût du dire de libération, ni le coût de sa dénonciation aux créanciers et vendeurs, ni l'enregistrement de l'ordonnance de libération (1), ni l'expédition nécessaire pour la radiation des inscriptions, ni le coût du certificat de radiation.

Cette différence entre le cas de libération amiable et le cas de libération judiciaire peut paraître choquante au premier abord, comme trop favorable à l'adjudication et contraire aux principes de l'article 1248 du Code civil.

C'est ainsi que Grosse et Rameau veulent mettre à la charge de l'acquéreur certains frais tels que l'enregistrement de l'ordonnance de libération, le certi-

1. L'ordonnance de libération peut être rendue au cours de l'ordre après l'expiration des délais de contestation de la consignation, ou seulement, si l'adjudicataire n'a pas hâte de voir son immeuble nettoyé de toute hypothèque, lors du règlement définitif. La première manière d'opérer est plus onéreuse que la seconde. La régie exonère en effet l'ordonnance de libération de tous droits d'enregistrement lorsqu'elle est présentée en même temps que le règlement définitif parce qu'elle la considère comme partie intégrante de ce règlement définitif soumis au droit de 0,75 o/o ou de 1 o/o (loi du 28 janvier 1892, art. 16 83 et 84). Elle exige au contraire, si l'ordonnance de libération est rendue isolément, un droit de libération de 0,50 o/o. La régie a émis longtemps la prétention de percevoir le droit de libération même lorsque l'ordonnance était rendue en même temps que le règlement définitif: elle fut déboutée de sa demande par un jugement du tribunal de Louviers du 19 mai 1893 auquel elle acquiesça le 28 août 1893 (*Journal de l'Enregistrement*, n° 24445).

fiat de radiation, les frais du dépôt à la Caisse (1). Ollivier et Mourlon entendent même faire supporter à l'acquéreur la quasi-totalité des frais de la consignation.

Mais ces solutions ne nous semblent pas équitables. On peut tout d'abord objecter que l'article 1260 du Code civil est formel. « Les frais des offres réelles et de la consignation, dit cet article, sont à la charge du créancier, si elles sont valables. » On pourrait s'en tenir à cette réponse. Mais on peut encore ajouter que l'acquéreur est prêt à se libérer amiablement de son prix, que s'il en est empêché c'est par suite de l'existence de créances hypothécaires qui ne lui permettent pas de se libérer directement entre les mains du vendeur, et l'acquéreur ne saurait souffrir de l'existence de ces hypothèques. L'ennui et les lenteurs de la procédure d'ordre occasionnée par la situation embarrassée de son vendeur sont pour lui des inconvénients assez graves pour ne pas lui demander d'autres sacrifices. Aussi la jurisprudence est-elle unanime à décider que tous les frais de consignation doivent être colloqués au profit de l'acquéreur par privilège et préférence aux créanciers sur le prix en distribution (2).

1. *Sic* : Chauveau et Carré, question 2619-12. — Seligmann, nos 688 et suiv.

2. *Sic* : Orléans, 13 août 1840. D. 41. 2. 27. — Cass.,

4 avril 1854. D. 54. 1. 198. — Dijon, 5 janvier 1855. D. 550. 2. 131. — Cass., 26 mars 1890. Ces arrêts décidaient que seuls les frais représentant le droit de quittance devaient rester à la charge de l'acquéreur. Cette disposition n'a plus d'intérêt, la loi du 26 janvier 1892 ayant supprimé le droit proportionnel de quittance.

CONCLUSION

Telle est dans son ensemble la procédure de consignation du prix. Elle rend comme nous l'avons vu de grands services aux acquéreurs d'immeubles hypothéqués en leur permettant de se libérer de leur prix sans attendre la fin, souvent lointaine, de l'ordre. Elle facilite ainsi les échanges immobiliers.

Mais d'autre part elle cause aux vendeurs une perte importante, puisque la Caisse ne sert que l'intérêt bien minime de 2 o/o à compter du soixante et unième jour du dépôt alors qu'ils sont tenus des intérêts des créances jusqu'à la clôture de l'ordre conformément à l'article 765 du Code de procédure civile et il en résulte qu'ils doivent aux créanciers utilement colloqués la différence entre les intérêts à 2 o/o et les intérêts supérieurs attachés aux créances (1).

Cette situation est tout à fait préjudiciable aux vendeurs et aux créanciers qui ne viennent pas en ordre utile ou qui ne viennent que partiellement.

1. *Sic* : Grenoble, 28 mai 1878. D. P. 79.2.90.

Mais pour remédier à ces maux on ne peut compter que sur la simplification de la procédure d'ordre qui abrégerait les délais et notamment sur une réforme de l'ordre amiable qui rendrait ces ordres plus faciles à réaliser et partant plus fréquents.

En ce qui concerne la procédure de la consignation on pourrait, pensons-nous, la simplifier et la rendre moins formaliste. C'est ainsi qu'on pourrait sans inconvénient supprimer la sommation de quinzaine. Nous croyons en effet que jamais aucune mainlevée des hypothèques n'a été fournie après cette sommation. Quand on est réduit à délivrer cette sommation au vendeur, c'est que la situation de ce dernier est très embarrassée et l'on peut être sûr qu'il ne pourra rapporter la mainlevée des hypothèques qui grèvent ses immeubles.

Quant à rendre la consignation obligatoire comme le voulaient les auteurs de la loi du 21 mai 1858, nous ne pensons pas que ce serait une réforme à souhaiter : car les raisons qui ont fait rejeter cette mesure en 1858 sont plus vivantes que jamais. Nous devons reconnaître d'ailleurs que dans les deux grands projets (1) de réforme générale de la procédure civile déposés en 1894, si nous avons trouvé des

1. Proposition de loi de MM. Vallé, Dupuy-Dutemps et autres : *V. J. off.* du 12 juin 1894.

Projet de loi de M. Antonin Dubost, garde des sceaux : *V. J. off.* du 7 juin 1894.

indications très intéressantes notamment sur l'ordre amiable nous n'avons rencontré aucune trace de modification relative à la consignation : ils proposent l'un et l'autre de conserver l'article 777 dans ses termes actuels.

Vu : le Président de la thèse

ALBERT TISSIER

Vu : le Doyen
LYON-CAEN

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris

LIARD

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION. — De l'utilité de la consignation.....	7
PREMIÈRE PARTIE. — Etude historique de la consignation.....	17
<i>Section I.</i> — La consignation avant la Révolution...	17
<i>Section II.</i> — La loi du 21 mai 1858 et le principe de la consignation forcée.....	22
DEUXIÈME PARTIE. — Etude de la consignation du prix en général et des questions qui s'y rattachent.....	33
<i>Section I.</i> — Des clauses du cahier des charges ou des conditions de la vente prohibitives de consignation.....	33
<i>Section II.</i> — Est-il possible de contraindre l'acquéreur à consigner son prix?.....	42
<i>Section III.</i> — Du cas où le vendeur ou ses créanciers peuvent empêcher l'acquéreur de consigner son prix.....	52
<i>Section IV.</i> — Du lieu où l'on doit consigner et des formalités de la consignation.....	57
1 ^o La Caisse des dépôts et consignations.....	57

2° Le Crédit foncier.....	66
<i>Section V. — Que doit-on consigner ?.....</i>	74
<i>Section VI. — A quel moment peut-on consigner ?..</i>	79
TROISIÈME PARTIE. — De la procédure de validité de la consignation et l'ordonnance de libération....	87
<i>Section I. — Des formalités préliminaires de la con- signation</i>	87
1° Cas où l'ordre n'est pas ouvert. — Etude de la sommation de quinzaine.....	89
2° Cas où l'ordre est ouvert.....	103
<i>Section II. — La libération judiciaire.....</i>	104
A. — La consignation a précédé l'ouverture de l'or- dre.....	105
B. — La consignation a suivi l'ouverture de l'or- dre.....	111
C. — Des contestations de la consignation, ou l'or- donnance de libération.....	117
<i>Section III. — Les frais de la consignation.....</i>	123
CONCLUSION.....	127

